



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 3ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DA**

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

30 DE SETEMBRO DE 2019

C

ÍNDICE

PARTES.....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.....	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS.....	10
CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI.....	11
CLÁUSULA QUARTA – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI.....	20
CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	19
CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	20
CLÁUSULA SÉTIMA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	201
CLÁUSULA OITAVA – AGENTE FIDUCIÁRIO.....	23
CLÁUSULA NONA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	21
CLÁUSULA DÉCIMA – ASSEMBLEIA GERAL.....	239
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	
31	
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	
APLICÁVEL AO INVESTIDOR.....	32
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - GARANTIAS.....	315
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – FATORES DE RISCO.....	356
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS.....	42
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - NOTIFICAÇÕES.....	43
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO	
APLICÁVEL.....	44
ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI.....	46
<u>ANEXO II - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....</u>	<u>46</u>

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

PARTES

Pelo presente instrumento particular:

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 (“Emissora” ou “Securitizadora”); 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 n.º 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

A Emissora e o Agente Fiduciário, denominados em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”, firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, doravante denominado simplesmente como “Termo”, de acordo com o artigo 8º da vigente Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e suas alterações posteriores (“Lei nº 9.514/97”), a Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004, e suas alterações posteriores, para formalizar a securitização dos Recebíveis Imobiliários a seguir identificados e a correspondente 3ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo:

“Agente Fiduciário”: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificado no preâmbulo deste Termo;

“Assembleia”: Conforme definido no item 10.1 deste Termo;

- “B3” B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira;
- “Banco Depositário”: É o Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira onde foram abertas as Contas Vinculadas, para recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e para pagamento dos CRI.
- “Boletim de Subscrição”: Instrumento pelo qual os Investidores subscrevem os CRI;
- “CCI”: É a Cédula de Crédito Imobiliário integral, nº 001 Série Única, emitida pela Emissora, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Recebíveis Imobiliários;
- “Cedente”: **CONSENG ENGENHARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 04.695.289/0001-61, com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Avenida Higienópolis, nº 210, 2º andar, Sala 201, Centro, CEP 86.020-921;
- “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”: A garantia da cessão fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, outorgada pela Via Brasil em favor da Cessionária, no âmbito do Contrato de Cessão;
- “Cessionária” Significa a **INFRASEC SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada, conforme estabelecido no Contrato de Cessão;
- “Condições Precedentes”: As condições precedentes previstas no item 4.3 do Contrato de Cessão, cujo atendimento cumulativo é requisito para a eficácia da cessão dos Recebíveis Imobiliários;
- “Conta Arrecadadora”: Conta corrente nº130.81397-0, agência 2271, mantida junto ao Banco Depositário, de titularidade da Via Brasil, destinada ao recebimento de todos os recursos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, conforme estabelecido no Contrato de Cessão;
- “Conta de Despesas”: Conta corrente nº130.35228-6, agência 2271, mantida junto ao Banco Depositário, de titularidade da Emissora, que receberá mensalmente o valor das despesas decorrentes da estruturação e

manutenção do veículo financeiro criado para Captação de Recursos, conforme item 6.7 do Contrato de Locação e item 3.5 do Contrato de Cessão;

- “Conta Movimento”:
Conta corrente nº130.88804-0, agência 2271, mantida junto ao Banco Depositário, de titularidade da Emissora, destinada ao recebimento de todos os recursos da Operação, tanto aqueles decorrentes da integralização dos CRI, que servirão para pagamento da Cessão de Recebíveis, quanto aqueles decorrentes da arrecadação dos Recebíveis Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, de acordo com o disposto no Contrato de Locação, no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação;
- “Conta Garantia”:
Conta corrente nº130.88805-7, agência 2271, mantida junto ao Banco Depositário, de titularidade da Emissora, destinada à manutenção de garantia correspondente a duas vezes o Valor da Locação, conforme estabelecido no Contrato de Cessão;
- “Contas Vinculadas”:
Significa, em conjunto, a Conta Movimento, a Conta Garantia e a Conta de Despesas, todas integrantes do Patrimônio Separado.
- “Contrato de Cessão”:
Significa o *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças* firmado entre o Cedente, na qualidade de cedente, e a Emissora, na qualidade de cessionária, em 01 de julho de 2019 e a Via Brasil, através do qual (a) o Cedente cedeu para a Emissora a totalidade dos Recebíveis Imobiliários; e (b) a Via Brasil outorgou à Emissora a garantia cessão fiduciária sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente;
- “Contrato de Distribuição”
Significa o *Contrato de Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 1ª Emissão da Infrasec Securitizadora S.A.* celebrado nesta data entre a Securitizadora e o Coordenador Líder;
- “Contrato de Locação”:
Significa o *Instrumento Particular De Contrato De Construção Seguido De Locação De Imóvel Não Residencial Por Encomenda e Outras Avenças* celebrado entre o Cedente, na qualidade de locador, a Via Brasil, na

qualidade de locatária, e as Fiadoras, na qualidade de fiadoras, em 08 de abril de 2019;

- “Coordenador Líder”:
Significa a **RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede no Município de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Bélgica, n° 10, sala 605 e filial no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Ouvidor n° 97, 7° andar, inscritas no CNPJ/MF sob o n° 42.066.258/0001-30 e n° 42.066.258/0002-11, respectivamente.
- “Créditos Cedidos Fiduciariamente”:
Os direitos creditórios futuros que venham a ser titulados pela Via Brasil em decorrência da remuneração recebida pelo desenvolvimento dos serviços previstos no Contrato de Concessão, e que foram cedidos fiduciariamente em garantia de adimplemento das Obrigações da Locação, conforme disposto no Contrato de Cessão;
- “CRI”:
São, em conjunto, os CRI da 3ª série da 1ª emissão da Emissora que tem como lastro os Recebíveis Imobiliários, representados pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei n.º 9.514/97;
- “CVM”:
A Comissão de Valores Mobiliários;
- “Data de Emissão”:
É a data de emissão dos CRI estabelecida no quadro constante do item 3.1. abaixo.
- “Dia Útil”:
Todo e qualquer dia com exceção de sábado, domingo e feriados declarados nacionais;
- “Despesas do Patrimônio Separado”:
conforme definido no item 11.2 deste Termo;
- “Documentos da Operação”:
(i) Contrato de Cessão; (ii) Escritura de Emissão de CCI; (iii) Boletins de Subscrição; (iv) Contrato de Distribuição; (v) o presente Termo; e (vi) Declaração de Investidor Profissional.
- “Emissão”:
3ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;

“ <u>Emissora</u> ” ou “ <u>Securitizadora</u> ”:	Significa a Infrasec Securitizadora S.A, acima qualificada;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante, em 30 de setembro de 2019;
“Escriturador”	SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA , já qualificado no preâmbulo deste Termo;
“ <u>Fiança</u> ”:	Fiança prestada no Contrato de Cessão pelas Fiadoras em favor da Emissora, com renúncia expressa a determinados benefícios previstos na legislação em vigor, para garantir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão;
“ <u>Fiança Locatícia</u> ”:	Fiança prestada no Contrato de Locação pelas Fiadoras em favor do Cedente, com renúncia expressa a determinados benefícios previstos na legislação em vigor, para garantir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Via Brasil no Contrato de Locação;
“ <u>Fiadoras</u> ”:	Significam a CONASA INFRAESTRUTURA S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Av. Higienópolis, 1.601, 7º andar, CEP 86.015-010, inscrita no CNPJ sob o nº 08.837.556/0001-49; a CLD CONSTRUTORA, LAÇOS DETETORES E ELETRÔNICA LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Avenida Imperatriz Leopoldina, nº 240, jardim Nova Petrópolis, CEP: 09.770-271, inscrita no CNPJ sob o nº 55.996.615/0001-01; a ZETTA INFRAESTRUTURA E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 82, conjunto 302, sala A, Itaim Bibi, CEP 04.533-000, inscrita no CNPJ sob o nº 17.696.380/0001-43.
“ <u>IGP-M/FGV</u> ”:	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

“ <u>Índice</u> ”:	É o IPCA/IBGE, ou, na impossibilidade de sua aplicação, o índice que o substituir e, em não havendo substituição, será o IGP-M/FGV;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA , já qualificado no preâmbulo deste Termo, contratada para realizar a custódia da Escritura de Emissão de CCI, nos termos do Art. 18 da Lei 10.931/04;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Instrução CVM 358/02</u> ”:	Instrução CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada de tempos em tempos;
“ <u>Instrução CVM 414/04</u> ”:	Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada de tempos em tempos;
“ <u>Instrução CVM 476/09</u> ”:	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada de tempos em tempos;
“ <u>Instrução CVM 583/16</u> ”:	Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada de tempos em tempos;
“ <u>Investidores</u> ”:	os titulares dos CRI, a qualquer tempo;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada de tempos em tempos;
“ <u>Lei n.º 9.514/97</u> ”:	Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada de tempos em tempos;
“ <u>Lei n.º 10.931/04</u> ”:	Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada de tempos em tempos;
“ <u>Lotes</u> ”:	Os lotes descritos e caracterizados no Anexo I ao Contrato de Locação;

- “Multa Indenizatória”: Multa a ser paga pela Via Brasil na hipótese de rescisão antecipada do Contrato de Locação pela Via Brasil, ou pelo Cedente em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações do Contrato de Locação pela Via Brasil, nos termos da cláusula 16.1 do Contrato de Locação e da cláusula 13.2 do presente Termo;
- “Patrimônio Separado”: Patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário (i) pelos Recebíveis Imobiliários, e, (ii) pelas Conta Vinculadas;
- “Projeto”: Significa a construção/reforma para exploração comercial, de praças de pedágio, praças de pesagem, postos de policiamento etc. construídos em lotes de terrenos localizados nos KM11 Norte, KM48 Norte, KM84 Norte e KM85 Norte da Rodovia MT 100, devidamente descritos e caracterizados no Anexo I ao Contrato de Locação, e de acordo com as instruções da Via Brasil;
- “Recebíveis Imobiliários”: Os 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;
- “Regime Fiduciário”: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Recebíveis Imobiliários e seus acessórios vinculados à Emissão, e as Contas Vinculadas, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
- “Termo”: O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
- “Titulares dos CRI”: Os detentores dos CRI, a qualquer tempo;
- “Valor da Cessão”: O valor de R\$ 20.463.000,00 (vinte milhões, quatrocentos e sessenta e três mil), base 30 de setembro de 2019, devido pela Emissora ao Cedente pela cessão dos Recebíveis Imobiliários.
- “Via Brasil”: **VIA BRASIL MT 100 CONCESSIONÁRIA DE RODOVIAS S.A**, sociedade por ações com sede na Cidade de Cuiabá, Estado do

Mato Grosso, na Av. Historiador Rubens de Mendonça, 1756, Sala 2302, Alvorada, CEP 78.048-340, que tem por acionistas as Fiadoras.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Recebíveis Imobiliários, representados pela CCI, cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, descritos no Anexo II ao presente Termo, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas abaixo.

2.2. A Emissora declara que foram vinculados ao presente Termo os Recebíveis Imobiliários de sua titularidade cujo saldo devedor total, na Data de Emissão, 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).

2.2.1. Os Recebíveis Imobiliários vinculados ao presente Termo encontram-se representados por CCI, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931/04.

2.2.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do Artigo 18 da mencionada Lei nº 10.931/04.

2.2.3. A CCI, representativa dos Recebíveis Imobiliários, foi emitida sem garantia real, nos termos do § 3º do Art. 18 da Lei 10.931/04, combinado com o Art. 287 do Código Civil Brasileiro.

2.2.4. Para fins do artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Recebíveis Imobiliários, representados integralmente pela CCI, de sua titularidade, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos da CCI e do Contrato de Locação.

2.3. Pela aquisição dos Recebíveis Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora pagará ao Cedente o Valor da Cessão, quando do atendimento das Condições Precedentes.

2.4. Os Recebíveis Imobiliários têm seu valor principal ajustado nos termos do Contrato de Locação.

2.5. O cronograma de pagamentos dos CRI é o constante do Anexo I a este Termo.

2.6. A presente emissão foi autorizada pela AGE da Emissora realizada em 28 de junho de 2019, registrada na Junta Comercial de São Paulo, SP.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI

3.1. Com lastro nos Recebíveis Imobiliários, representados pela CCI, a Emissora emite, neste ato, os Certificados de Recebíveis Imobiliários que integram a 3ª Série de sua 1ª Emissão, com as características descritas a seguir:

Emissão:	1ª;
Série:	3ª;
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (Hum mil reais);
Quantidade de CRI:	20.463 (vinte mil, quatrocentos e sessenta e três);
Valor Global da Série:	R\$ 20.463.000,00 (vinte milhões, quatrocentos e sessenta e três mil reais), base 30 de setembro de 2019
Local e Data de Emissão:	São Paulo, 30 de setembro de 2019
Prazo de Amortização:	48 (quarenta e oito) meses, após o Prazo de Carência;
Índice:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <u>IPCA/IBGE</u> ”);
Atualização Monetária:	Os CRI serão objeto de atualização monetária nos termos da Cláusula 3.1.1.1 abaixo;
Juros Remuneratórios:	13,00% ao ano;
Prazo de Carência:	Prazo decorrido entre a Data de Emissão e 04 de março de 2020 (inclusive);
Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios:	Conforme previsto no fluxo de pagamento constante no Anexo I;
Periodicidade da Atualização Monetária	Anual;
Data de Pagamento:	Conforme previsto no fluxo de pagamento constante no Anexo I;
Data de Aniversário:	05 de março;
Regime Fiduciário:	Sim;
Data de Pagamento	Todo dia 05 (cinco) de cada mês;

Vencimento Final:	05/03/2024;
Forma:	Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome do Titular de CRI emitido pelo Escriturador, segundo as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;
Ambiente de Depósito para Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica:	B3;
Garantias:	Fiança das Fiadoras, na proporção definida no item 5.3 do Contrato de Cessão, e Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios.

3.1.1. Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, Amortização

3.1.1.1. Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário do CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente anualmente no dia 05 de março, com base na variação positiva acumulada do Índice (“Atualização Monetária”) de 12 (doze) meses conforme Cláusula 3.1.1.2.2, abaixo, observada a Cláusula 3.1.1.2.1 abaixo, no caso do primeiro período de Atualização Monetária. A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

3.1.1.2. Cálculo da Atualização Monetária:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário de emissão ou saldo do valor nominal unitário após a amortização, pagamento ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, conforme o caso. Valor calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado da variação mensal do Índice, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = (NI_k / NI_{k-1})$$

onde:

NI_k = valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao terceiro mês anterior ao mês relativo à Data de Aniversário; e

NI_{k-1} = valor do número índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao mês “k”.

3.1.1.2.1. O valor nominal unitário dos CRI será atualizado, anualmente, todo dia 05 de março (cada um, “Data de Aniversário”), iniciando no dia 05/03/2020.

Varição a ser calculada em Março/2020=

$$\frac{\text{Número índice do IPCA Dezembro de 2019}}{\text{Número índice do IPCA Agosto de 2019}}$$

3.1.1.2.1.1. Entre a Data de Emissão e o dia 05/11/2019 (inclusive), não incidirá Atualização Monetária sobre o Valor Nominal Unitário do CRI.

3.1.1.2.2. Para efeito dos reajustes anuais subsequentes, considerar-se-á a variação dos números índices do IPCA referentes aos meses de Dezembro, da seguinte forma:

Varição a ser calculada em Março/20XX=

$$\frac{\text{Número índice do IPCA Dezembro de 20XX-1 ano}}{\text{Número índice do IPCA Dezembro de 20XX-2 anos}}$$

3.1.1.2.3. Na hipótese de não divulgação do NI_k pactuado neste Termo até a data de pagamento do Valor Nominal Unitário atualizado, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do Índice, será aplicada a última variação do índice conhecida. Após a divulgação do IPCA que deveria ser aplicado na data de pagamento da parcela, a Emissora deverá calcular eventual compensação, positiva ou negativa, para que a Emissora realize o pagamento da próxima parcela de amortização dos CRI, com a devida compensação, seja

ela positiva ou negativa.

3.1.1.2.4. Caso o Índice, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo do Contrato de Cessão ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado pelo Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGPM/FGV”), ou ainda por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre os Titulares dos CRI e o Cedente, que reflita adequadamente a variação no poder de compra da moeda nacional (todos os índices relacionados neste item serão doravante denominados, quando em conjunto, como “Índices Substitutos”).

3.1.1.2.5. A aplicação do Índice ou de qualquer dos Índices Substitutos, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo ou qualquer outra formalidade.

3.1.1.3. Cálculo dos Juros Remuneratórios:

3.1.1.3.1 Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, conforme o item 3.1.1.2. acima, a partir da Data de Emissão, serão aplicados juros de 13,00% (treze inteiros por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, que serão pagos mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido em 05 de abril de 2020. Os demais pagamentos deverão ocorrer no dia 05 de cada mês subsequente. Na hipótese de o dia 05 não ser Dia Útil, o pagamento deverá ser realizado no primeiro Dia Útil subsequente.

3.1.1.3.2 Em 05 de março de 2020 haverá incorporação de Juros Remuneratórios correspondente aos meses do Prazo de Carência para início dos pagamentos. Dessa forma, os Juros Remuneratórios referente aos meses de setembro/2019 a março/2020 serão incorporados ao Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI em 05 de março de 2020.

3.1.1.3.3 Cálculo dos Juros Remuneratórios mensais:

$$J = VN_a \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor unitário dos juros acumulados na no período, calculados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido na Cláusula 3.1.1.2 acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$\text{Fator de juros} = \left\{ \left[(1 + i)^{\frac{1}{365}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}, \text{ onde:}$$

$$i = 0,1300$$

dcp = Número de dias corridos existente entre a Data de Emissão e o primeiro pagamento ou incorporação, ou entre a incorporação, ou pagamento anterior e a data de cálculo ou a data do próximo pagamento de juros.

Observações:

Para fins de cálculo dos Juros Remuneratórios será considerada data base de cálculo para pagamento (“Data de Pagamento”), o dia 05 do mês referência.

Critérios de Precisão:

O fator resultante da expressão $\frac{1}{365}$ é considerado com 9 casas decimais sem arredondamento.

A expressão $(1 + i)^{\frac{1}{365}}$ é considerada com 9 casas decimais com arredondamento.

A expressão $\left(\frac{dcp}{dct} \right)$ é considerada com 9 casas decimais, sem arredondamento.

3.1.1.3.4 O Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, atualizado nos termos dos itens acima, será amortizado de acordo com a seguinte fórmula, sendo a primeira parcela devida em 05 de abril de 2020, observada, portanto, o Prazo de Carência para o início do pagamento de amortização. As demais amortizações deverão ocorrer mensalmente, sempre no dia 05 de cada mês subsequente, nos termos do Anexo I ao presente Termo:

$$AM_i = \left[VNaX \left(\frac{Ta}{100} \right) \right], \text{ onde:}$$

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido na Cláusula 3.1.1.2 acima;

Ta = I-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo I do presente Termo.

3.1.1.3.5 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

3.1.1.3.6. Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorra 2 (dois) dias úteis.

3.1.2. Periodicidade de Pagamento da Remuneração

3.1.2.1. A Remuneração será devida todo dia 05 de cada mês, conforme as datas indicadas como Datas de Pagamento dos CRI no Anexo I a este Termo.

3.1.3. Regime Fiduciário

3.1.3.1. Será instituído Regime Fiduciário sobre os Recebíveis Imobiliários, nos termos da Cláusula Sétima abaixo.

3.1.4. Garantias da Emissora

3.1.4.1. Os CRI não contarão com quaisquer garantias ou coobrigação da Emissora.

3.1.5. Destinação dos Recursos

3.1.5.1. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente para o pagamento do Valor da Cessão e para custeio das Despesas do Patrimônio Separado, conforme definido no item 11.2 deste Termo. A parte a ser liberada à Cedente acontecerá de acordo com a evolução das obras do Projeto e conforme as regras de liberação estabelecidas pelo item 3.3. do Contrato de Cessão. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário, em 2 (dois) dias úteis, Relatório de Medição elaborado pela Cedente e aprovado pela Via Brasil evidenciando a base para liberação de recursos.

3.1.5.2 Fica a Emissora obrigada a comprovar a Destinação dos Recursos ao Agente Fiduciário, ao menos semestralmente, até a Data de Vencimento do CRI ou até a completa utilização dos recursos obtidos com a subscrição, o que ocorrer primeiro.

3.1.6. Resgate Antecipado Total

3.1.6.1. A Securitizadora deverá promover o Resgate Antecipado Total dos CRI, automaticamente, caso haja o pagamento da indenização descrita na Cláusula XVI do Contrato de Locação.

3.1.6.2. Não haverá cobrança de prêmio de antecipação de pagamento em qualquer hipótese de Resgate Antecipado Total dos CRI.

3.1.6.3. Havendo a amortização antecipada total dos Recebíveis Imobiliários por parte da Via Brasil, em decorrência da hipótese prevista no item 3.1.6.1 acima, a Securitizadora deverá comunicar o evento de Resgate Antecipado Total aos Investidores com cópia para o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) dias corridos do evento de Resgate Antecipado Total, e deverá proceder com o Resgate Antecipado Total dos CRI. A B3 deverá ser notificada 3 (três) dias antes da ocorrência do Resgate Antecipado Total dos CRI.

3.1.6.4. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, será devido aos Investidores, para quitação total do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração, a divisão do montante recebido a título de Multa Indenizatória somado do saldo disponível na Conta Garantia.

3.1.7. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

3.1.7.1. Os CRI serão subscritos e integralizados, à vista, no ato da integralização, durante o prazo de colocação dos CRI, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração descrita neste Termo, calculada *pro rata temporis* desde a sua Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Subscrição”).

3.1.8. Multa e Juros Moratórios

3.1.8.1. Sem prejuízo da Remuneração prevista neste Termo, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Recebíveis Imobiliários tenham sido pagos dentro dos prazos e condições previstos no Contrato

de Locação e no Contrato de Cessão, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da respectiva Remuneração, conforme previsto no item 3.1.1.1 deste Termo, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa de 2% (dois por cento) do valor devido e não pago; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata die* até o efetivo pagamento.

3.1.9. Local de Pagamento

3.1.9.1. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3.

3.1.10. Cascata de Pagamentos

3.1.10.1. Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, ainda que extraordinários, incluindo, mas não se limitando, os recursos provenientes de execução das Garantias e de Liquidação do Patrimônio Separado, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o pagamento, obedecida a sequência abaixo (“Cascata de Pagamentos”)

- a) Pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, conforme definido abaixo, incorridas e não pagas até a data da amortização mensal;
- b) Juros Remuneratórios dos CRI;
- c) Multas e Encargos Moratórios, eventualmente incorridos; e
- d) Amortização dos CRI, conforme tabela vigente.

3.1.11. Publicidade

3.1.11.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, deverão ser veiculados na forma de avisos nos mesmos jornais em que a Emissora publica as suas informações societárias, quais sejam, Diário Oficial da União e Diário de Notícias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, bem como a política de divulgação de fatos relevantes da Emissora, sendo que tais despesas serão arcadas pelo Patrimônio Separado. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

3.1.11.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

CLÁUSULA QUARTA – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, sob regime de melhores esforços de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder.

4.2. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos de distribuição, a oferta dos CRI não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Artigo 18, III do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, datado de 03 de junho de 2019.

4.3. Durante o processo de distribuição dos CRI, o Coordenador Líder poderá acessar, no máximo 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, nos termos do Art. 3º da Instrução CVM nº 476 e do inciso II do § 4º do Art. 5º da Instrução CVM nº 414.

4.4. Os CRI serão subscritos por meio da celebração dos Boletins de Subscrição, os quais indicarão a forma e prazo de integralização. A regular subscrição dos CRI dependerá, ainda, de assinatura das seguintes declarações pelos investidores: (a) Declaração de Investidor Profissional, na hipótese descrita no artigo 9º - A, inciso IV da Instrução CVM nº 539, conforme minuta constante do anexo 9-A da referida instrução; e (b) Declaração Para os Fins do Artigo 7º da Instrução CVM 476/09, contendo declaração expressa dos investidores atestando que estão cientes de que (i) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

4.5. Nos termos do § 5º do Art. 5º da Instrução CVM nº 414, os CRI subscritos somente poderão ser negociados pelo titular antes de completados 18 (dezoito) meses do encerramento da distribuição caso a negociação se dê entre Titulares dos CRI ou caso o Titular do CRI aliene todos os CRI subscritos para um único Investidor. Adicionalmente, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, definidos conforme artigo 9º - B da Instrução CVM nº 539.

4.6. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Neste sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados na B3.

CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do item 5.1.1 abaixo, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada data de integralização.

5.1.1. A integralização dos CRI será realizada durante o prazo de colocação, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição pelo(s) respectivo(s) Investidor(es). O preço de integralização de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios descritos neste Termo, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização.

5.2. A integralização dos CRI será realizada via B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

6.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos e atos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa ou conforme autorizado pela Instrução CVM nº 547/14, assim como prontamente informar ao Agente Fiduciário, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da publicação do fato ou ato relevante, por meio de comunicação por escrito o referido fato ou ato relevante, observado, ainda, os termos da legislação e regulamentação vigentes, em especial a Instrução da CVM 358/02.

6.2. A Emissora obriga-se a fornecer as informações necessárias para que o Agente Fiduciário elabore relatório anual, de acordo com a Instrução CVM 583/16, colocando-o à disposição dos Investidores mediante envio à CVM, bem como disponibilização do relatório em sua sede e envio ao Coordenador Líder.

6.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações e declarações disponibilizadas aos Investidores.

6.4. A Emissora se obriga a fornecer aos Investidores, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da presente Emissão, todas as informações relativas aos Recebíveis Imobiliários.

6.5. As atividades relacionadas à administração ordinária dos Recebíveis Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades a evolução dos Recebíveis Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Locação.

6.6. Sem prejuízo das demais atribuições da Emissora previstas no presente Termo, conforme disposto no artigo 17, § 1º, da Instrução CVM 476/09, são obrigações da Emissora:

- a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76 e com as regras emitidas pela CVM;
- b) submeter suas demonstrações financeiras à auditoria, por auditor registrado na CVM;
- c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- d) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- e) observar as disposições da Instrução CVM 358/02, no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;
- f) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002;
- g) fornecer as informações solicitadas pela CVM; e
- h) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento.

CLÁUSULA SÉTIMA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO

PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, regime fiduciário sobre os Recebíveis Imobiliários, representados pela CCI e as Contas Vinculadas.

7.2. Os Recebíveis Imobiliários, representados pela CCI, e as Contas Vinculadas sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio da Emissora, até que se complete o resgate total dos CRI.

7.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Recebíveis Imobiliários e as Contas Vinculadas estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

7.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

7.4.1. Para fins do disposto no item 9 do Anexo III da Instrução CVM 414/04, a Emissora declara que:

(i) A custódia do Contrato de Locação será realizada pelo Cedente, bem como o envio de uma cópia do Contrato de Locação para a Emissora;

(ii) A custódia de uma via original dos Documentos da Operação será realizada pela Emissora; e

(iii) Observado o previsto no item 6.5 acima, a arrecadação dos Recebíveis Imobiliários e o controle e a cobrança ordinária serão realizados pela Emissora, assim como o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelas Contas Vinculadas.

7.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

7.6. Administração Ordinária dos Recebíveis Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Recebíveis Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se

nessas atividades a evolução dos pagamentos dos Recebíveis Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Locação.

7.7. Pagamento dos Recebíveis Imobiliários: Os Recebíveis Imobiliários devidos pela Via Brasil, a partir da data de emissão dos CRI, serão devidos, exclusivamente, à Cessionária.

7.8. Administração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente deverão ser depositados, exclusivamente, na Conta Arrecadadora.

7.8.1. O montante recebido na Conta Arrecadadora deverá, por determinação da Securitizadora, ser transferido da seguinte forma:

- (a) No prazo de 1 Dia Útil contado do recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente na Conta Arrecadadora, a Via Brasil deverá transferir ou determinar que sejam transferidos, diariamente, para a Conta Movimento;
- (b) Da Conta Movimento, a Cessionária deverá transferir, no prazo de 1 Dia Útil, para a Conta Garantia até que se atinja o montante suficiente para composição de saldo equivalente a duas vezes o valor mensal da locação estabelecido no Contrato de Locação; e
- (c) Após o atingimento do montante descrito no item (b) acima, deverá ser mantido, no mínimo, na Conta Movimento, o valor devido correspondente à locação do mês em referência, para pagamento da parcela subsequente de amortização dos CRI.

CLÁUSULA OITAVA - AGENTE FIDUCIÁRIO

8.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo.

8.2. Atuando como representante da comunhão dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

- a) Aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- b) Aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- c) Não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Instrução CVM 583/16;

d) Sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66, da Lei nº 6.404/76 e o artigo 6 da Instrução CVM nº 583/16;

e) Que analisou, diligentemente, os documentos relacionados à Emissão que foram disponibilizados pela Emissora, para verificação da legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações, sendo certo que na data da assinatura deste Termo, o Contrato de Cessão ainda não foi registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos;

f) Está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

g) Que responderá perante os Investidores pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício das suas funções; e

h) Não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

8.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos valores mobiliários;

b) proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Instrução CVM nº 583 para deliberar sobre sua substituição;

d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- f) diligenciar junto à Emissora para que o Termo, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão do emissor, as medidas eventualmente previstas em lei;
- g) acompanhar a prestação das informações periódicas pelo emissor e alertar os titulares dos valores mobiliários, no relatório anual de que trata o art. 15 da Instrução CVM nº 583, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- h) manter atualizada a relação de Investidores e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos Recebíveis Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- j) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- k) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- l) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas no Termo;
- m) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- n) intimar, conforme o caso, a Emissora, o Cedente, as Fiadoras a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- o) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade do domicílio ou a sede do Cedente ou das Fiadoras, conforme o caso;
- p) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa do emissor ou do

patrimônio separado;

- q) convocar, quando necessário, a assembleia dos titulares dos CRI, na forma do art. 10 da Instrução CVM nº 583;
- r) comparecer à assembleia dos titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- t) comunicar aos titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Instrução CVM nº 583;
- u) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- v) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
- w) acompanhar diariamente o valor unitário dos CRI calculado pelo Agente Fiduciário, disponibilizando-o aos Investidores e aos participantes do mercado, por meio de seu *website* e/ou central de atendimento; e
- x) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época e extinto o regime fiduciário.

8.4. Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com os recursos retidos do pagamento do Valor da Cessão devido ao Cedente, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, o valor de:

- a) A título de honorários pela prestação dos serviços, serão devidas para

acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, parcelas anuais no valor de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura do primeiro Instrumento da Emissão, e as demais parcelas anuais no dia 15 (quinze) do mesmo mês da emissão da primeira fatura nos anos subsequentes.;

b) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas além de aditamentos aos Instrumentos da Emissão e/ou realização de Assembleias Gerais de Investidores, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com os Investidores; e (ii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, a ser pago 15 (quinze) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) prazos de pagamento e remuneração e (ii) condições relacionadas ao resgate antecipado. Os eventos relacionados a amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI;

c) As remunerações não incluem as despesas com viagens, estadias, transporte e publicação necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, após prévia aprovação desta;

d) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão igualmente suportadas pelos Investidores. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser igualmente adiantadas pelos Investidores e ressarcidas pela Emissora;

e) No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Investidores. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do

Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos;

f) A remuneração do Agente Fiduciário, acima indicada, nos itens a) e b) desta cláusula, será acrescida de contribuições ou impostos a título de ISS (Imposto Sobre Serviços de qualquer Natureza) ou outros), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição Para o Financiamento da Seguridade Social, CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte).

g) 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 Simplific Pavarini, será cobrado, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais serviços.

8.4.1. As parcelas referidas acima serão atualizadas anualmente pela variação acumulada do Índice ou, na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do pagamento da primeira parcela, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die*, se necessário.

8.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

8.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pelo voto de maioria simples dos Investidores presentes na Assembleia;
- b) pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou
- c) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 8.3 supra do presente Termo.

8.6.1. O Agente Fiduciário, eleito em substituição nos termos do item anterior, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

8.7. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.

8.8. Os Investidores poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

CLÁUSULA NONA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário deverá realizar a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Recebíveis Imobiliários e pelas Contas Vinculadas, ou sua liquidação na hipótese em que a Assembleia venha deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado.

9.2. Em até 10 (dez) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida no item a seguir.

9.3. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

9.4. A ocorrência de qualquer dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, a critério da Assembleia:

- a) pedido de recuperação, judicial ou extrajudicial, ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento, pela Emissora de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo. Caso o inadimplemento se der por parte da Emissora, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que o mesmo perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; e
- c) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que a Emissora tenha recebido os recursos provenientes dos pagamentos dos Recebíveis Imobiliários para fazer frente às obrigações inadimplidas. Caso o inadimplemento se der por parte da Emissora, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que o mesmo perdure por mais de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA - ASSEMBLEIA GERAL

10.1. Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunirem-se em assembleia geral de titulares dos CRI (“Assembleia”), a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

10.2. A Assembleia poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora;
- c) por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação; ou
- d) pela CVM.

10.3. A convocação da Assembleia far-se-á mediante edital publicado por 03 (três) vezes, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação, e, em segunda convocação com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta, sendo possível a realização da Assembleia por audioconferência e/ou videoconferência, de acordo com o previsto em lei.

10.4. A Assembleia será realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de publicação do respectivo edital da primeira convocação. A Assembleia em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias após a data marcada para a instalação da Assembleia Geral em primeira convocação

10.5. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Agente Fiduciário; (ii) a representante da Emissora; ou (iii) ao titular do CRI eleito pelos Investidores presentes que possuem direito de voto.

10.6. Sem prejuízo do disposto no item 10.7 abaixo, a Emissora e/ou os Investidores poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

10.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

10.8. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

10.9. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimentos administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

10.10. As deliberações tomadas pelos Investidores, observados os quóruns estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Investidores.

10.11. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem todos os Investidores, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Todas as Despesas do Patrimônio Separado, serão arcadas pela Via Brasil. Para tanto, até o dia 15 (quinze) de cada mês a Cessionária informará à Via Brasil o valor das despesas a ser incorrido no mês subsequente. A Via Brasil deverá disponibilizar o valor das despesas do mês subsequente sempre no último dia útil de cada mês mediante depósito bancário na conta corrente de titularidade da Cessionária, mantida junto ao Banco Depositário, Agência 2271, Conta Corrente 13088804-0 (“Conta Movimento”), podendo tal pagamento ser feito juntamente com o aluguel devido no mês corrente, quando aplicável.

11.2. São despesas do Patrimônio Separado (“Despesas do Patrimônio Separado”):

- a) as despesas administrativas incorridas com a gestão dos Recebíveis Imobiliários, tais como (i) pagamento de empresas especializadas na administração desses créditos; (ii) os custos com processamento de dados; (iii) cobrança bancária; (iv) tarifas postais; (v) cópias

de documentos; (vi) impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas; (vii) comunicações telefônicas e despesas cartorárias com autenticações e reconhecimento de firmas; (viii) os custos de registro e custódia da CCI; e (ix) outras despesas indispensáveis à administração dos Recebíveis Imobiliários, até seu encerramento;

b) o pagamento de quaisquer impostos, taxas, contribuições fiscais ou para-fiscais ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação pertinente ao Patrimônio Separado, inclusive eventuais tributos que, a partir da data da emissão dos CRI venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alteradas, questionadas ou reconhecidas, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Recebíveis Imobiliários;

c) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade do Cedente ou puderem ser a ele atribuídos como de sua responsabilidade;

d) as demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo; e

e) as despesas com terceiros especialistas (advogados, auditores, fiscais, corretores e empresas especializadas em cobrança e avaliação de imóveis), bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Investidores e à realização dos Recebíveis Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado.

11.3. São também despesas de responsabilidade da Via Brasil, as seguintes despesas ordinárias e de manutenção dos CRI: a remuneração da Emissora, do Agente Fiduciário e os custos relacionados com (i) tarifas e remuneração cobradas por centrais de liquidação e custódia, como B3; e, (ii) gastos com a liquidação do Patrimônio Separado, inclusive os referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração.

11.4. Os pagamentos das obrigações oriundas do Patrimônio Separado, incluindo o pagamento

dos CRI pela Emissora, serão realizados pela Emissora, mas estarão sempre sujeitos à disponibilidade de caixa pela Emissora em função do recebimento da liquidação dos Recebíveis Imobiliários e pagamento das demais obrigações a eles relativas, e observarão a seguinte ordem de prioridade:

- a) despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, conforme estabelecido no item 11.1 deste Termo, quando não alterada por força legal, na mesma ordem apresentada;
- b) juros dos CRI;
- c) amortização ordinária dos CRI, conforme tabela de amortização vigente no respectivo mês de pagamento; e
- d) amortização extraordinária dos CRI, decorrentes da liquidação antecipada do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula Nona acima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AO INVESTIDOR

12.1. Serão de responsabilidade do Investidor todos os impostos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando que o Investidor não deve considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Investidor:

- a) Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte – IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e cinco por cento); (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete e meio por cento); e (iv) prazo superior a 721 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Investidor efetuou o investimento até a data do resgate (artigo 1º da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro;

b) O IRRF retido, na forma descrita no subitem acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento);

c) Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não integram atualmente a base de cálculo da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") e da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), caso a respectiva pessoa jurídica apure essas contribuições pela sistemática cumulativa. Por outro lado, no caso de pessoa jurídica tributada de acordo com a sistemática não-cumulativa, tais contribuições incidem atualmente à alíquota zero sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI);

d) Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto;

e) Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento). As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco décimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente;

✓

f) Para as pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004;

g) Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº. 4.373, de 29 de setembro de 2014), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). No caso de investidor domiciliado em país com tributação favorecida (paraíso fiscal), assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não financeiras domiciliadas no Brasil;

h) Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº. 4.373, de 29 de setembro de 2014), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 0% (zero por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração; e

i) As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - GARANTIAS

13.1. Garantias da Emissão: Não serão constituídas garantias específicas sobre os CRI. Somente os Recebíveis Imobiliários que lastreiam os CRI é que contarão com as garantias constituídas no Contrato de Locação e no Contrato de Cessão.

13.2. Garantia do Contrato de Locação: O Contrato de Locação conta com as seguintes garantias:

- a) Fiança Locatícia: Fiança prestada pelas Fiadoras ao Cedente, na proporção constante do Contrato de Locação em garantia de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Via Brasil no âmbito do Contrato de Locação e suas eventuais posteriores alterações; e
- b) Multa Indenizatória: Multa a ser paga pela Via Brasil na hipótese de rescisão antecipada do Contrato de Locação pela Via Brasil, ou pelo Cedente em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações do Contrato de Locação pela Via Brasil, ou ainda na ocorrência de quaisquer hipóteses de vencimento antecipado do Contrato de Locação, em até 10 (dez) dias contados da data da rescisão do Contrato de Locação, nos termos da cláusula 16.1 do Contrato de Locação. O cálculo da Multa Indenizatória será equivalente ao valor correspondente à soma das parcelas dos meses remanescentes para o término do prazo do Contrato de Locação, trazidas a valor presente descontadas pela taxa de 10% (dez por cento) ao ano, calculadas pró-rata-temporis desde a data de pagamento de cada parcela a vencer, até a data de sua rescisão. Para efeito das parcelas vincendas, deverá ser considerado o valor atualizado pró-rata temporis, desde a data de assinatura do Contrato de Locação até a data da rescisão se esta ocorrer antes de 31/12/2019, ou desde a data da última atualização até a data de sua rescisão se esta ocorrer após 31/12/2019.

13.3. Garantias do Contrato de Cessão: O Contrato de Cessão conta com as seguintes garantias:

- c) Fiança: Fiança prestada pelas Fiadoras à Emissora, na proporção constante do item 5.3 do Contrato de Cessão em garantia de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente no Contrato de Cessão e suas eventuais posteriores alterações; e
- d) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: cessão fiduciária dos direitos creditórios da totalidade do valor líquido dos direitos creditórios oriundos do Contrato de Concessão (conforme definição que consta no Contrato de Cessão); e

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – FATORES DE RISCO

14.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Via Brasil e aos próprios CRI objetos desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas

as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

14.1.1. Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico:

a) Política Econômica do Governo Federal: A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetária, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

- (i) variação nas taxas de câmbio;
- (ii) controle de câmbio;
- (iii) índices de inflação;
- (iv) flutuações nas taxas de juros;
- (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;
- (vi) racionamento de energia elétrica;
- (vii) instabilidade de preços;
- (viii) política fiscal e regime tributário; e
- (ix) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

A Emissora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI;

b) Efeitos da Política Anti-Inflacionária: Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. Mais recentemente, os índices de inflação nos últimos anos foram de 6,41% em 2014, 10,67% em 2015, 6,29% em 2016, 2,95% em 2017 e 3,75% em 2018, de acordo com o

IPCA, divulgado pelo IBGE. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Via Brasil não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado no pagamento pela Via Brasil, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores;

c) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real: A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar e frente a outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Via Brasil;

d) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

14.1.2. Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária:

a) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores: A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por

se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente 15 (quinze) anos de existência, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

14.1.3. Risco Relacionados à Via Brasil:

A Via Brasil é a responsável pelo pagamento dos Recebíveis Imobiliários conforme Contrato de Locação. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do pagamento, pela Via Brasil, dos respectivos Recebíveis Imobiliários. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Via Brasil, como por exemplo uma greve dos caminhoneiros, poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo. Sendo assim, é fundamental que o Investidor saiba de todos os riscos que podem influenciar a situação econômico-financeira da Via Brasil, incluindo a perda de autorização para o desenvolvimento de suas atividades.

14.1.4. Risco Relacionados aos CRI, à Emissão e à Emissora:

- a) Risco de liquidez dos Recebíveis Imobiliários: A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Recebíveis Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI;
- b) Risco de crédito: A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Recebíveis Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade poderá importar a incapacidade do Patrimônio Separado de arcar com as obrigações de pagamento dos CRI;
- c) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos

da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem diretamente dos pagamentos dos Recebíveis Imobiliários pela Via Brasil. Tais recebimentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Recebíveis Imobiliários, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores;

d) Risco do Quórum de deliberação em Assembleia: As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns qualificados. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Investidor em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses;

e) Risco da interpretação dos Tribunais em relação à operação: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Emissão, inclusive no tocante ao lastro dos CRI, considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, pode haver entendimentos divergentes no que tange a este tipo de operação financeira, de modo que em situações adversas poderão haver perdas, totais ou parciais, por parte dos Investidores em razão da interpretação dos tribunais acerca da estrutura utilizada;

f) Invalidade ou ineficácia da cessão dos Recebíveis Imobiliários: Os Recebíveis Imobiliários foram cedidos pelo Cedente à Emissora, por meio do Contrato de Cessão, que, por sua vez, emitiu uma CCI. Referida cessão de créditos poderá ser invalidada ou tornada ineficaz caso haja decisão judicial transitada em julgado determinando que a cessão de créditos foi realizada em:

(i) fraude contra credores, ou seja, se no momento da cessão o Cedente estivesse insolvente ou se em razão da cessão de créditos passasse ao estado de insolvência;

(ii) fraude à execução, ou seja, se quando da cessão, o Cedente respondesse passivamente por ação de execução judicial capaz de reduzi-la à insolvência; e

(iii) fraude à execução fiscal, ou seja, se o Cedente, quando da celebração da cessão respondesse passivamente por ação de execução fiscal judicial tendo por objeto crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, e não dispusesse de bens para total pagamento da dívida fiscal.

g) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão;

h) Legislação Tributária Aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de certificados de recebíveis imobiliários estão, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, isentos do IRRF e do Imposto de Renda na declaração de ajuste anual de pessoas físicas (Declaração do Imposto de Renda da Pessoa Física – DIRPF). Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores com relação aos CRI;

i) Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos imobiliários de certificados de recebíveis imobiliários: A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, em seu parágrafo único, prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Tendo em vista o exposto acima, os Recebíveis Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da

Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Recebíveis Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Recebíveis Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores;

j) Risco de Pré-pagamento ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. Em caso de antecipação do pagamento dos Recebíveis Imobiliários por parte da Via Brasil, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização ou liquidação antecipada dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo Investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando sua expectativa de rentabilidade. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses do Investidor;

k) Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Investidores deverão decidir, em Assembleia convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo. Na hipótese de os Investidores optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Investidores;

l) Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado: Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei 9.514/1997, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), que corresponde a 0,05% (cinco centésimos por cento) do total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Investidores;

m) Risco de Insuficiência das Garantias: No caso de inadimplemento dos Recebíveis Imobiliários por parte da Via Brasil, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das garantias. Não há como assegurar que as garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso isto ocorra os Titulares dos CRI serão afetados;

n) Risco em Função da Dispensa de Registro: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas nos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela CVM; e

o) Risco de Sinistro nos Lotes: A ocorrência de eventos que impliquem em sinistro total ou parcial nos Lotes representa um risco aos Titulares dos CRI na medida em que tal fato pode provocar a interrupção das atividades da Via Brasil.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Sempre que solicitada pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Recebíveis Imobiliários vinculados ao presente Termo.

15.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

15.3. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram e atestaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, levando-se em consideração as ressalvas constantes do item 15.2 acima, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - NOTIFICAÇÕES

16.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, até a data de vencimento dos CRI.

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 o Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano, 466, Bloco B, sala 1.401 - Itaim Bibi, São Paulo, SP

CEP 04534-002

Tel.: (11) 3090-0447

At.: Srs. Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo F.A.F de Oliveira

Email: fiduciario@simplificpavarini.com.br

16.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama, correspondência eletrônica, nos endereços mencionados nas definições deste Termo. Os originais dos documentos enviados por fax e/ou correspondência eletrônica deverão ser encaminhados para esses endereços em até 05 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

17.1. Este Termo é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

17.2. 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 do presente Termo.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 30 de setembro de 2019.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora



Matheus Gomes Faria
CPF: 058.133.117-69

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Testemunhas:



Nome: **Jair J. dos S. Campos Filho**
RG n.º: **CPF: 364.317.998-79**
CPF/MF n.º:

Nome:
RG n.º:
CPF/MF n.º:

ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI

ℓ

ANEXO II – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Locadora: CONSENG ENGENHARIA LTDA, qualificada no preambulo

Locatária: VIA BRASIL MT 100 CONCESSIONÁRIA DE RODOVIAS S.A., qualificada no preambulo

Início do período locatício: 01/09/2019

Prazo da Locação: 54 meses

Carência:

- 4 primeiros meses

- Além da carência dos 4 primeiros meses, a **LOCADORA** também concede à **LOCATÁRIA** isenção no pagamento dos dois últimos aluguéis devidos, respectivamente, em 31 de janeiro de 2024 e 29 de fevereiro de 2024

Data de pagamento locação: último dia de cada mês

Fiadoras:

- CONASA INFRAESTRUTURA S.A.

- CLD CONSTRUTORA, LAÇOS DETETORES E ELETRÔNICA LTDA.

- ZETTA INFRAESTRUTURA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Valor da Locação: R\$ 561.242,61 base 1º de março de 2019

Valor da Locação atualizado para 1º de setembro de 2019 = R\$ R\$ 571.181,08

Atualização Monetária: anual, ou na menor periodicidade permitida, aplicando-se a variação positiva do IPCA/IBGE - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

Fórmula de cálculo da atualização monetária:

O valor do primeiro aluguel, a ser pago em 31/01/2020, deverá obedecer a seguinte fórmula de cálculo:

$$\text{Valor do 1º aluguel} = \text{R\$ } 561.242,61 * \frac{\text{Nº índice IPCA Dezembro/2019}}{\text{Nº índice IPCA Fevereiro/2019}}$$

Para as demais atualizações, que ocorrerão no dia 01 de janeiro dos anos subsequentes, será aplicada a variação positiva do IPCA/IBGE sobre o último valor atualizado do aluguel, conforme fórmula a seguir:

$$\text{Variação a ser calculada em Janeiro/20XX} = \frac{\text{Número índice do IPCA Dezembro/20XX-1 ano}}{\text{Número índice do IPCA Dezembro/20XX-2 anos}}$$

Por exemplo, o fator de atualização a ser aplicado em 01/01/2021 seria:

$$\text{Variação a ser calculada em Janeiro/2021} = \frac{\text{Número índice do IPCA Dezembro/2020}}{\text{Número índice do IPCA Dezembro/2019}}$$

**ANEXO III – DECLARAÇÃO NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III
DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04**

RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede no Município de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Bélgica, nº 10, sala 605 e filial no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Ouvidor nº 97, 7º andar, inscritas no CNPJ/MF sob o nº 42.066.258/0001-30 e nº 42.066.258/0002-11, respectivamente, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Coordenador Líder”), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 1ª. Emissão (“Oferta”), em que a **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 (“Emissora”), atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Oferta e a **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 (“Agente Fiduciário”), atua como agente fiduciário, nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 e da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Oferta.

Rio de Janeiro, RJ, 30 de setembro de 2019.

RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 3ª Série da 1ª Emissão da **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 (“Emissora”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, e o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 30 de setembro de 2019.

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

Nome:

Cargo:

**ANEXO V –
DECLARAÇÃO NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III
DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04**

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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 1ª. Emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição (“Emissão”), em que a **RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede no Município de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Bélgica, nº 10, sala 605 e filial no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua do Ouvidor nº 97, 7º andar, inscritas no CNPJ/MF sob o nº 42.066.258/0001-30 e nº 42.066.258/0002-11, respectivamente (“Coordenador Líder”), atua como intermediário líder e a **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 (“Agente Fiduciário”), atua como agente fiduciário, nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 e da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, SP, 30 de setembro de 2019.

INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

C

**ANEXO VI – DECLARAÇÃO DE INEXISTENCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**
Endereço: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi CEP 04534-002
CNPJ/ME nº: 15.227.994/0004-01
Representado neste ato por seu administrador: Matheus Gomes Faria
Número do Documento de Identidade: 0115418741
CPF nº: 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 1ª (primeira)
Número da Série: 3ª (terceira) séries
Emissor: INFRASEC SECURITIZADORA S.A.
Quantidade de CRI: 20.463
Espécie: Sem Garantia
Forma: nominativas e escriturais

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 30 de setembro de 2019.

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