

COMPROMISSO DE INVESTIMENTO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

FUNDO DE INVESTIMENTO INTEGRAL PREVUNISUL MULTIMERCADO, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na R GOMES DE CARVALHO CEP 04.547-004, inscrita no CNPJ sob nº 09.633.809/0001-25, neste ato representada na forma de seu [Regulamento/Estatuto/Contrato Social], doravante simplesmente designada “Subscritor”; e

ISEC SECURITIZADORA S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente como “Emissora”;

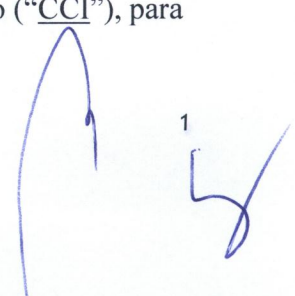
Subscritor e Emissora, em conjunto denominadas “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”;

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 18 de outubro de 2019, a Pátria SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 25.092.825/0001-04 (“Devedora”) emitiu em favor da **FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, nº 63, Centro, CEP 11.013-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 53.146.221/0001-39, no valor principal de R\$ 11.700.000,00 (onze milhões e setecentos mil reais) (“Valor Principal”), nos termos da Lei nº 10.931/04, sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento do empreendimento imobiliário denominado “*Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal Essenza House & Garden*” (“CCB”);

(ii) a Devedora se obrigou a pagar em favor da Cedente o valor do financiamento imobiliário, para fins exclusivamente residenciais, a ela concedido pelo Cedente, conforme previsto na CCB, acrescido da respectiva remuneração, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB (“Créditos Imobiliários”);

(iii) ato contínuo, a Cedente emitiu 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB;



(iv) os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram vinculados à 50ª Série da 4ª Emissão de CRI da Emissora ("CRI"), por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, firmado entre a Emissora e a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Renato Paes de Barros, n.º 717, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 50.657.675/0001-86 ("Agente Fiduciário dos CRI", "Termo de Securitização" e "Emissão", respectivamente); e

(v) a Emissão será distribuída com esforços restritos, de acordo a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476/09") ("Oferta");

(vi) o Subscritor formalizou, nesta data, o boletim de subscrição dos CRI, anexo ao presente Compromisso de Investimento ("Boletim de Subscrição"), por meio do qual se comprometeu a adquirir a quantidade de CRI subscritos, informada no Boletim de Subscrição; e

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

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Compromisso de Investimento e Outras Avenças*" ("Compromisso de Investimento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

1.1. O presente Compromisso de Investimento destina-se regular o compromisso de integralização dos CRI subscritos pelo Subscritor, por meio do Boletim de Subscrição.

1.2. O Subscritor se obriga a realizar a integralização dos CRI, em até 02 (dois) dias úteis contados de cada correspondência que lhe for encaminhada pela Emissora, informando a correspondente quantidade de CRI e valor a ser integralizado ("Chamadas de Integralização").

1.3. As Chamadas de Integralização serão consistentes com a evolução das obras do Empreendimento Imobiliário e com o Cronograma Indicativo (conforme definido na CCB).

1.4. As Chamadas de Integralização serão consideradas válidas a partir das respectivas entregas ao Subscritor, conforme os dados de contato do Subscritor informados no Boletim de Subscrição.

1.4.1. As Chamadas de Integralização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta.

1.5. O Subscritor deverá comunicar imediatamente a Emissora sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas ao endereço/e-mail previstos no Boletim de Subscrição.

1.6. Os CRI deverão ser integralizados, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário (conforme definido no Termo de Securitização) devidamente atualizado pela atualização monetária e acrescido dos Juros Remuneratórios (conforme definido no Termo de Securitização) nos termos do Boletim de Subscrição e por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 (“B3”).

1.7. O Subscritor se compromete a atender, tempestivamente, todas as Chamadas de Integralização, até o atingimento do Valor Total Subscrito, previsto no Boletim de Subscrição, sob pena da aplicação de multa convencional de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor total dos CRI informado na(s) Chamada(s) de Capital não integralizados pelo Subscritor, no prazo indicado na cláusula 1.2 acima.

1.7.1. Sem prejuízo do disposto na cláusula 1.7 acima, a Emissora poderá adotar todas as medidas judiciais cabíveis visando o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Subscritor neste Compromisso de Investimento e no Boletim de Subscrição, em especial, mas não se limitando, a completa integralização dos CRI subscritos por meio do Boletim de Subscrição.

1.8. O presente Compromisso de Investimento é validamente celebrado pelas Partes e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos.

1.9. O presente Compromisso de Investimento é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

1.10. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Compromisso de Investimento somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

1.11. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos Compromisso de Investimento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as Partes o presente Compromisso de Investimento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas a seguir nomeadas.

São Paulo, 29 de outubro de 2019.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)

(Página 1/1 de assinaturas Compromisso de Investimento e Outras Avenças, firmado em 29 de outubro de 2019 entre a Isec Securitizadora S.A. e FUNDO DE INVESTIMENTO INTEGRAL PREVUNISUL MULTIMERCADO

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora



FUNDO DE INVESTIMENTO INTEGRAL PREVUNISUL MULTIMERCADO

Subscritor

MARCELO GIRAUDON
Diretor

BRUNO AMADEI JR.
Diretor
Testemunhas:

Nome:
CPF nº:

Nome: Octavio Pinheiro C. Filho
CPF nº: RG: 10.108.639-8
CPF: 073.828.608-76

