

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

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

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

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

vêm, por esta e na melhor forma de direito, firmar o presente Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real sob a Forma Escritural (“Escritura de CCI”), representativa dos direitos creditórios (“Recebíveis Imobiliários”) referentes a 100% (cem por cento) do valor da locação, decorrentes do Instrumento Particular de Contrato de Construção Seguido de Locação de Imóvel não Residencial por Encomenda e Outras Avenças, celebrado em 08 de abril de 2019, entre a Conseng Engenharia Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 04.695.289/0001-61, com sede na Avenida Higienópolis, 210, Sala 201, Bairro Centro, na cidade de Londrina, Estado do Paraná, CEP 86.020-921 (“Locadora”) e a Via Brasil MT 100 Concessionária de Rodovias S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ sob nº 30.820.959-0001-34, com sede à Avenida Historiador Rubens de Mendonça, nº 1756, sala 505, na cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso (“Locatária” ou “Via Brasil”), por meio do qual a Locadora se obrigou a desenvolver os projetos do Empreendimento, em conformidade com o Projeto Executivo, a ser localizado nos Lotes, bem como a locar, sob encomenda, à Locatária, o Empreendimento, conforme definições dos termos estabelecidas no item “6” do Anexo I à presente Escritura de CCI (“Contrato de Locação”), por meio dos termos e condições a seguir descritos:

9

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

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

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor da Emissão: O valor de emissão da CCI é de R\$ 27.416.691,84 (vinte e sete milhões, quatrocentos e quarenta e um mil, seiscentos e noventa e um reais e oitenta e quatro centavos), que corresponde à totalidade dos Recebíveis Imobiliários, de titularidade da Emissora, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Recebíveis e Outras Avenças, celebrado em 17 de setembro de 2019, entre a Locadora, a Emissora, Fiadores e a Via Brasil na qualidade de Interveniante Anuente (“Contrato de Cessão”).

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

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

3.4. Data de Emissão, Prazo e Datas de Vencimento: A Data de Emissão é 30 de setembro de 2019. O prazo e a Data de Vencimento da CCI, estão indicadas no item “7” do Anexo I desta Escritura de CCI. X

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

3.5.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de

g

Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, sendo ainda a Instituição Custodiante responsável pela guarda dos documentos relacionados à emissão da CCI.

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

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

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

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

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

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

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

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

9

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

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

CLÁUSULA QUARTA – EMISSÃO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

4.1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária: Tendo em vista que os Recebíveis Imobiliários, decorrentes do Contrato de Locação, não contam com quaisquer garantias reais, a CCI é emitida sem garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/2004”).

4.2. Garantias Adicionais: Tendo em vista a garantia prestada pelos Fiadores, conforme prevista no Contrato de Cessão, assim como, a promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Concessão nº 001/218/00/00 – SINFRA, celebrado em 20 de agosto de 2018 entre o Estado do Mato Grosso, por intermédio da Secretaria de Estado de Infraestrutura e Logística – SINFRA/MT e a Via Brasil (“Contrato de Concessão”), e a posterior celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em até 60 (sessenta) dias a contar da Data de Emissão, cuja via original física devidamente registrada nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes deverá ser encaminhada à Instituição Custodiante, referidas fiança e cessão fiduciária, dadas em garantia das obrigações decorrentes do Contrato de Locação, fazem com que a presente CCI conte com garantia adicional fidejussória e cessão fiduciária de direitos creditórios.

CLÁUSULA QUINTA – DESPESAS E TRIBUTOS

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

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

9

CLÁUSULA SEXTA – NEGOCIAÇÃO DA CCI

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

6.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de CCI, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido na Lei nº 10.931/2004 e regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que, desde já, obriga-se a fornecê-la em até 10 (dez) dias úteis a contar do recebimento da solicitação mencionada ou em menor prazo, na hipótese de necessidade de atendimento de prazo legalmente estabelecido.

CLÁUSULA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

9

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

(restante da página deixada em branco propositadamente)

(assinaturas na página seguinte)



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

São Paulo, 30 de setembro de 2019.

 
INFRASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: Ricardo Kassardjian
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Ismail Cristiano de Souza Moutinho
Cargo: Diretor de Relações com Investidores



Matheus Gomes Faria
CPF: 058.133.117-69

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Instituição Custodiante

TESTEMUNHAS:

1. 
Nome: **Jair J. dos S. Campos Filho**
CPF: 364.317.998-79

2. 
Nome: **Giselle Gomes
Costa Gonçalves**
CPF: 404.405.968-31

ANEXO I
CARACTERÍSTICAS DA CCI

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

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

1. EMISSORA:

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

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:

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

3. DEVEDORA:

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

4. TÍTULO

Instrumento Particular de Contrato de Construção Seguido de Locação de Imóvel Não Residencial Por Encomenda e Outras Avenças, celebrado em 08 de abril de 2019.

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

9

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS:

Empreendimento a ser construído nos lotes a seguir descritos e na Faixa de Domínio contígua: Praça de Pedágio P1 km 11 + 145m (UTM 265.530,2362, 8.012.980,4246), Base de Serviços Operacionais - BSO Km 46 + 000 m (UTM 253.625,2317, 8.044.607,0100), Base de Pesagem Km 48 + 600m (254.023,3877, 8.047.159,9292), Posto de Polícia Rodoviária Km 49 + 580m (UTM 254.177,9896, 8.048.150,2205), Praça de Pedágio P2 Km 83 + 485m (262208,5769; 8077020,4295), os quais fazem parte da matrícula nº 585, do Registro Geral de Imóveis do de Alto Taquari/MT, bem como da matrícula nº 10.232 do Registro Geral Imóveis de Alto Araguaia/MT (“Empreendimento”, “Lotes” e “Imóvel”).

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO REMANESCENTE

48 (quarenta e oito) meses, após o Prazo de Carência definido no Contrato de Locação.

7.2. FORMA DE REAJUSTE

Anualmente, pela variação do IPCA/IBGE.

7.3. DATA DE VENCIMENTO INICIAL:

31 de janeiro de 2020.

7.4. DATA DE VENCIMENTO:

31 de dezembro de 2023, considerando a isenção prevista no item 6.1.2 do Contrato de Locação.

7.5. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:

(a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata* dia; (b) correção monetária mensal, pelo mesmo índice mencionado no item 6.2 acima, calculada *pro rata* dia; e (c) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total do pagamento em atraso

7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO

Mensal

8. GARANTIAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Fiança e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.