\*\*CONTRATO DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES COM GARANTIA IMOBILIÁRIA\*\*

\*\*PARTES\*\*

\*\*1. EMISSOR:\*\* [Nome completo da empresa emissora], inscrita no CNPJ sob o nº [número], com sede em [endereço completo], doravante denominado \*\*"Emissor".\*\*

\*\*2. DEBENTURISTA:\*\* [Nome completo ou razão social do investidor], inscrito no CPF/CNPJ sob o nº [número], residente ou com sede em [endereço completo], doravante denominado \*\*"Debenturista".\*\*

\*\*PREÂMBULO\*\*

O presente contrato tem por objeto a emissão de debêntures pelo Emissor, que serão adquiridas pelo Debenturista, com garantia real constituída por imóvel pertencente ao Emissor, nos termos da Lei nº 6.404/1976 e demais legislações aplicáveis.

\*\*CLÁUSULAS E CONDIÇÕES\*\*

\*\*CLÁUSULA 1 – OBJETO\*\*

1.1. O Emissor se compromete a emitir e o Debenturista a subscrever [número de debêntures] debêntures, no valor unitário de R$ [valor], totalizando R$ [valor total], com vencimento em [data].

1.2. As debêntures serão garantidas por ( alienação fiduciária ou hipoteca) do imóvel descrito na Cláusula 3 deste contrato.

\*\*CLÁUSULA 2 – CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES\*\*

2.1. As debêntures serão da espécie [definir se simples, conversíveis, ou outras], não resgatáveis antecipadamente, com prazo de vencimento de [prazo em anos] anos, contados da data de emissão.

2.2. As debêntures terão remuneração equivalente a [especificar o índice de correção ou juros pactuados], a ser paga [periodicidade].

\*\*CLÁUSULA 3 – GARANTIA\*\*

3.1. Como garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo Emissor neste contrato, constitui-se (hipoteca ou alienação fiduciária) de 1ª (primeira) grau sobre o imóvel de sua propriedade, localizado em [endereço completo], registrado sob a matrícula nº [número] no Cartório de Registro de Imóveis de [comarca].

3.2. O imóvel oferecido em garantia está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, penhoras ou litígios, conforme certidão negativa emitida pelo respectivo cartório.

3.3. A (hipoteca ou alienação fiduciária ) será registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de [número] dias a contar da assinatura deste contrato, correndo por conta do Emissor todos os custos relacionados ao registro.

\*\*CLÁUSULA 4 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA\*\*

4.1. O Emissor transfere ao Debenturista, em caráter fiduciário, a propriedade do imóvel descrito na Cláusula 3 como garantia adicional ao cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, nos termos da Lei nº 9.514/1997.

4.2. A propriedade fiduciária permanecerá registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente até o integral cumprimento das obrigações pelo Emissor.

4.3. Durante a vigência da alienação fiduciária, o Emissor continuará na posse direta do imóvel, assumindo integralmente as responsabilidades relativas à sua conservação, pagamento de tributos e outras obrigações inerentes.

4.4. Em caso de inadimplemento pelo Emissor, o Debenturista poderá requerer a consolidação da propriedade plena do imóvel em seu nome, conforme previsto na legislação aplicável.

\*\*CLÁUSULA 5 – OBRIGAÇÕES DO EMISSOR\*\*

5.1. O Emissor se obriga a:

(a) Pagar pontualmente o valor principal e os juros das debêntures na forma e nos prazos pactuados;

(b) Manter o imóvel objeto da garantia em perfeitas condições de uso e livre de quaisquer encargos ou ônus adicionais;

(c) Fornecer ao Debenturista todas as informações necessárias sobre a emissão e a garantia.

\*\*CLÁUSULA 6 – VENCIMENTO ANTECIPADO\*\*

6.1. As debêntures serão consideradas vencidas antecipadamente nas seguintes hipóteses:

(a) Inadimplemento de qualquer das obrigações previstas neste contrato;

(b) Decretação de falência ou pedido de recuperação judicial pelo Emissor;

(c) Constituição de ônus sobre o imóvel garantido, sem anuência prévia do Debenturista.

6.2. O vencimento antecipado acarretará a imediata exigibilidade do saldo devedor das debêntures, acrescido de juros e penalidades pactuadas.

\*\*CLÁUSULA 7 – DISPOSIÇÕES GERAIS\*\*

7.1. Este contrato será regido pelas leis brasileiras, em especial pela Lei nº 6.404/1976.

7.2. Fica eleito o foro da Comarca de [cidade], com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste contrato.

\*\*ASSINATURAS\*\*

Por estarem justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento em [número] vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

\*\*Emissor:\*\*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Nome e assinatura do representante legal]

\*\*Debenturista:\*\*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Nome e assinatura]

\*\*Testemunhas:\*\*

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome: [nome completo]

CPF: [número]

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nome: [nome completo]

CPF: [número]