

CARTA DE FIANÇA

Na qualidade de FIADORES:

MARCOS AURÉLIO PINELLI, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 17.856.229 SSP SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 086.856.558-03, e sua esposa, casados em regime de comunhão parcial de bens, **ANA LÚCIA GONÇALVES REIS PINELLI**, brasileira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 22.511.987-8, inscrita no CPF/ME sob nº 109563118/73, residentes e domiciliados na Rua Cauaxi nº 329, apartamento 502, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020; e

PAULO CÉSAR PINELLI, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.583.855-4 SSP-SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 033.125.978-89, e sua esposa, casados em regime de comunhão parcial de bens, **GIOVANA MONTANHINI SOARES DE OLIVEIRA**, brasileira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 18.599.055-1, inscrita no CPF/ME sob nº 081063068/01, residentes e domiciliados na Rua Cauaxi, nº 329, apartamento 802, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020;

Na qualidade de AFIANÇADOS:

JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial de São Paulo/SP sob NIRE nº 3523112637-8, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville, Cidade de Barueri Estado de São Paulo, CEP 06454-020, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 30.912.031/0001-80, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Jardim dos Parques"); e

PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial de São Paulo/SP sob NIRE nº 3523175387-9, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1815, Alphaville, Cidade de Barueri Estado de São Paulo, CEP 06454-020, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.549.091/0001-30, neste ato representada na forma de seu contrato social ("SPE Macieiras").

Na qualidade de BENEFICIÁRIO:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98.

e/ou

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, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01.

OBRIGAÇÕES GARANTIDAS:

- Cédula de Crédito Bancário nº 215/2021 emitida por Jardim dos Parques:

- a) Valor Principal: R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais);
- b) Data de emissão: 08 de outubro de 2021;
- c) Prazo: 1565 (hum mil, quinhentos e sessenta e cinco) dias, a partir da data de emissão da Cédula Amendoeirias;
- d) Data de Vencimento: 20 de janeiro de 2026;
- e) Cronograma de Amortização: A amortização do Valor Principal atualizado será realizada na forma do Anexo I da Cédula Amendoeirias;
- f) Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("INCC-DI" e "Atualização Monetária", respectivamente). Sobre o Valor Principal Atualizado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 14,71% (quatorze inteiros e setenta e um por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II da Cédula Amendoeirias, desde a data da primeira Integralização, inclusive, ou da Data de Aniversário dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive; ("Juros Remuneratórios");
- g) Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrerá conforme estabelecido no Anexo I da Cédula Amendoeirias;
- h) Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas na Cédula Amendoeirias, ou atraso, por parte da Jardim dos Parques, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula Amendoeirias, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula Amendoeirias ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cédula Amendoeirias), será devido pela Jardim dos Parques, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula Amendoeirias e acarretará: (i) aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e (ii) aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, *pro rata die*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até

a data do efetivo pagamento das obrigações em mora. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula Amendoeiras, a Jardim dos Parques, ultrapassado o prazo de purga da mora de 15 (quinze) dias a contar da data de recebimento da notificação da Fiduciária, estará sujeita à aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitada a 3% (três por cento) do saldo devedor atualizado da dívida; e

- i) Demais características: O local, as datas de pagamento e as demais características da Cédula Amendoeiras estão discriminadas na própria CCB.

- Cédula de Crédito Bancário nº 216/2021 emitida por SPE Macieiras:

- a) Valor Principal: R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);
- b) Data de emissão: 08 de outubro de 2021;
- c) Prazo: 1565 (hum mil, quinhentos e sessenta e cinco) dias, a partir da data de emissão da Cédula Macieiras/Castanheiras;
- d) Data de Vencimento: 20 de janeiro de 2026;
- e) Cronograma de Amortização: A amortização do Valor Principal atualizado será realizada na forma do Anexo I da Cédula Macieiras/Castanheiras;
- f) Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("INCC-DI" e "Atualização Monetária", respectivamente). Sobre o Valor Principal Atualizado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 14,71% (quatorze inteiros e setenta e um por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II da Cédula Macieiras/Castanheiras, desde a data da primeira Integralização, inclusive, ou da Data de Aniversário dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive; ("Juros Remuneratórios");
- g) Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrerá conforme estabelecido no Anexo I da Cédula Macieiras/Castanheiras;
- h) Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas na Cédula Macieiras/Castanheiras, ou atraso, por parte da SPE Macieiras, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula Macieiras/Castanheiras, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula Macieiras/Castanheiras ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cédula Macieiras/Castanheiras), será devido pela SPE Macieiras, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor

Principal Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula Macieiras/Castanheiras e acarretará: (i) aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e (ii) aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, *pro rata die*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula Macieiras/Castanheiras, a SPE Macieiras, ultrapassado o prazo de purga da mora de 15 (quinze) dias a contar da data de recebimento da notificação da Fiduciária, estará sujeita à aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitada a 3% (três por cento) do saldo devedor atualizado da dívida; e

Demais características das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS: O local, as datas de pagamento e as demais características estão discriminadas nas CCBs acima referidas, cujo conteúdo os FIADORES declaram-se desde já cientes e de acordo.

1. Como garantia do fiel e pontual pagamento de todas as obrigações, principais e acessórias assumidas pelos AFIANÇADOS nas OBRIGAÇÕES GARANTIDAS, pela presente Carta de Fiança, os FIADORES prestam fiança solidária, em caráter irrevogável e irretroatável, em favor do BENEFICIÁRIO, obrigando-se, bem como a seus sucessores a qualquer título, como fiadores, principais pagadores, coobrigados e devedores solidários com os AFIANÇADOS, por todos os valores devidos nos termos das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS ("Fiança").

2. Os FIADORES declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, fiadores solidários entre si e principais pagadores, por toda e qualquer obrigação, principal e/ou acessória, presente e/ou futura decorrentes das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS ("Valor Garantido").

3. O Valor Garantido será pago pelos FIADORES no prazo de 2 (dois) dias úteis, contado a partir de comunicação por escrito enviada pelo BENEFICIÁRIO informando a falta de pagamento, na data de pagamento respectiva, de qualquer valor devido pelos AFIANÇADOS nos termos das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS, incluindo, mas não se limitando aos montantes devidos a título de principal, remuneração ou encargos de qualquer natureza. Os pagamentos serão realizados pelos FIADORES de acordo com os procedimentos estabelecidos nos documentos das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.

4. Os FIADORES expressamente renunciam aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838, 839, e 844, parágrafo 1º, todos do Código Civil e artigos 130 e 794, da Lei nº 13.505, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil").

5. Nenhuma objeção ou oposição dos AFIANÇADOS poderá ser admitida ou invocada pelos FIADORES com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante o BENEFICIÁRIO.

6. Os FIADORES sub-rogar-se-ão nos direitos do BENEFICIÁRIO caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada, sendo certo que os

FIADORES se obrigam a somente exigir tais valores dos AFIANÇADOS e/ou de outro fiador após o BENEFICIÁRIO ter recebido integralmente as OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.

7. A presente Fiança entra em vigor nesta data, permanecendo válida em todos os seus termos até o pagamento integral do Valor Garantido.

8. A presente Fiança poderá ser excutada e exigida pelo BENEFICIÁRIO quantas vezes for necessário até a integral liquidação do Valor Garantido.

9. A presente Fiança e seus eventuais aditamentos serão protocolados para registro em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua respectiva assinatura, nos competentes cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Barueri, Estado de São Paulo e da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, onde se localizam a sede ou domicílio (conforme o caso) de cada uma das Partes desta Fiança ("Cartórios"). Os Fiadores e/ou os Afiançados se comprometem a enviar ao Beneficiário 1 (uma) via original desta Fiança e seus eventuais aditamentos, devidamente registrados em cada um dos Cartórios, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção de cada registro.

10. Todo e qualquer pagamento realizado pelos FIADORES em relação à Fiança ora prestada será efetuado de modo que o BENEFICIÁRIO receba dos Fiadores os valores que seriam pagos caso o pagamento fosse efetuado pelos próprios AFIANÇADOS, ou seja, livre e líquido de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros.

11. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo BENEFICIÁRIO, dos prazos para execução da Fiança em favor do BENEFICIÁRIO não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo a Fiança ser excutada e exigida pelo BENEFICIÁRIO, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS, devendo o BENEFICIÁRIO, para tanto, simplesmente notificar qualquer dos AFIANÇADOS e/ou qualquer dos FIADORES para exigir o cumprimento das obrigações ora assumidas por estes.

12. Os FIADORES poderão efetuar o pagamento das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS, independentemente do recebimento da notificação referida acima.

13. Os cônjuges de cada um dos FIADORES são também FIADORES neste instrumento e, para fins do artigo 1.647, inciso III, do Código Civil, manifestam, neste ato, sua integral concordância e aceitação em relação à Fiança ora prestada, anuindo com todos os termos e condições que a regem, previstos no presente instrumento e por estipulação legal, declarando conhecer integralmente e autorizar todas as obrigações assumidas pelos AFIANÇADOS e pelos FIADORES neste instrumento e nos instrumentos das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS.

14. Esta Fiança será regida e interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

15. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Fiança, de forma digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 08 de outubro de 2021.

O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.

As assinaturas seguem nas próximas páginas.

(Página 1/1 de assinaturas da Carta de Fiança, emitida em 08 de outubro de 2021)

FIADORES:

MARCOS AURÉLIO PINELLI

ANA LÚCIA GONÇALVES REIS PINELLI

PAULO CÉSAR PINELLI

GIOVANA MONTANHINI SOARES DE OLIVEIRA

Na qualidade de AFIANÇADOS:

JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli

Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli

Cargo: Administrador

PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli

Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli

Cargo: Administrador

Testemunhas:

1.) _____

Nome: Mara Cristina Lima

CPF: 148.236.208-28

2.) _____

Nome: Flavia Rezende Dias

CPF: 370.616.918-59

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/EC08-CAFC-D274-2EDE> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: EC08-CAFC-D274-2EDE



Hash do Documento

A542BAB8FF64CDBE587597DA906147E6FD7E46C55A2C301264B362DE22A0965C

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 11/10/2021 é(são) :

- Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em 11/10/2021 17:54 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ana lucia gonçaves reis pinelli - 109.563.118-73 em 11/10/2021 17:47 UTC-03:00
Nome no certificado: Ana Lucia Goncalves Reis Pinelli
Tipo: Certificado Digital
- Giovana montanhini soares de oliveira (Signatário) - 081.063.068-01 em 11/10/2021 17:31 UTC-03:00
Nome no certificado: Giovana Montanhini Soares De Oliveira Pinelli
Tipo: Certificado Digital
- paulo Cesar Pinelli (Signatário) - 033.125.978-89 em 11/10/2021 17:26 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Marcos aurelio pinelli (Signatário) - 086.856.558-03 em 11/10/2021 17:25 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Emanuel soares de oliveira Pinelli (Signatário) - 407.333.298-88 em 11/10/2021 17:12 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- matheus reis pinelli (Signatário) - 407.518.978-33 em 11/10/2021 17:08 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em
11/10/2021 17:02 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

