

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 13ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora");

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Coordenador Líder" ou "Terra Investimentos" e, quando em conjunto com a Emissora, doravante denominados "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte"); e

II – INTERVENIENTES ANUENTES

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 CNPJ/ME sob o nº 30.912.031/0001-80, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Jardim dos Parques");

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", em conjunto com Jardim dos Parques, na qualidade de interveniente anuente, "Devedoras" ou "Intervenientes Anuentes");

III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A Devedora Jardim dos Parques é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 126.207, do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, Estado de São Paulo ("Cartório de Registro de Imóveis") ("Matrícula Amendoeiras" e "Imóvel Amendoeiras", respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Condomínio Residencial Jardim das Amendoeiras", situado na Avenida Virgílio Cardoso Pinna – Área B01-

C, no Bairro de Piracangaguá, no Município de Taubaté, Estado de São Paulo ("Condomínio Amendoeiras" ou "Empreendimento Amendoeiras");

- b) O Condomínio Amendoeiras, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Taubaté, Estado de São Paulo, processo nº 18.185/2018, em 23/10/2018, e memorial descritivo das especificações da obra encontra-se depositado no Registro de Imóveis de Taubaté, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), composto por 128 (cento e vinte e oito) unidades assobradadas, exclusivamente residenciais, o qual, conforme R.4 da Matrícula, datado de 27/11/2018, apresenta 11.926,96 m² (onze mil, novecentos e vinte e seis vírgula noventa e seis metros quadrados) de área total construída e 16.118,39m² (dezesesseis mil, cento e dezoito vírgula trinta e nove metros quadrados) de área privativa, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades Amendoeiras");
- c) A Devedora SPE Macieiras é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 126.206, do Cartório de Registro de Imóveis Taubaté, Estado de São Paulo ("Matrícula Macieiras/Castanheiras" e "Imóvel Macieiras/Castanheiras", respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Condomínio Residencial Jardim das Macieiras", situado na Avenida Virgílio Cardoso Pinna – Área B01-B, no Município de Taubaté ("Condomínio Macieiras/Castanheiras" ou "Empreendimento Macieiras/Castanheiras")
- d) O Condomínio Macieiras/Castanheiras, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Taubaté, Estado de São Paulo, processo nº 71.764/2018, em 14/06/2019, e memorial descritivo das especificações da obra encontra-se depositado no Registro de Imóveis de Taubaté, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591/64, composto por 115 (cento e quinze) unidades residências assobradadas, exclusivamente residenciais, o qual, conforme R.5 da Matrícula, datado de 23/11/2020, apresenta 10.776,63m² (dez mil, setecentos e setenta e seis metros e sessenta e três centímetros quadrados) de área total construída e 14.494,45m² (quatorze mil, quatrocentos e noventa e quatro metros e quarenta e cinco centímetros quadrados) de área privativa, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades Macieiras/Castanheiras" e, em conjunto com as Unidades Amendoeiras, doravante denominadas simplesmente como "Unidades");
- e) Jardim dos Parques emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, em 08/10/2021, a Cédula de Crédito Bancário nº 215/2021 ("Cédula Amendoeiras"), no valor de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), em favor da **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19 ("Planner"), montante esse que servirá, dentre outra destinação, para o desenvolvimento

das obras dos Empreendimentos Alvo (conforme definição abaixo) e aquisição, pela Avalista Terra Prometida, dos Terrenos abaixo descritos;

- f) SPE Macieiras emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, em 08/10/2021, a Cédula de Crédito Bancário nº 216/2021 ("Cédula Macieiras/Castanheiras") e, quando mencionada em conjunto com a Cédula Amendoeiras, "CCB's" ou "Cédulas"), no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) em favor da Planner, montante esse que servirá, dentre outra destinação, para o desenvolvimento das obras dos Empreendimentos Alvo (conforme definição abaixo) e aquisição, pela Terra, dos Terrenos abaixo descritos;
- g) A **TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.547.169/0001-06, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, 30º andar, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.237.401.826, Avalista das Cédulas, ("Terra Prometida") pretende adquirir os seguintes terrenos ("Terrenos"): (i) Imóvel Rural denominado "Granja Piloto Ltda – Gleba C", melhor descrito na matrícula nº 139.475, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, este doravante denominado "Terreno 1º Loteamento"; (ii) Imóvel Rural denominado "Granja Piloto Ltda – Gleba A", melhor descrito na matrícula nº 139.473, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, este doravante denominado "Terreno 2º Loteamento"; (ii) Imóvel Rural denominado "Granja Piloto Ltda – Gleba B", melhor descrito na matrícula nº 139.474, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, este doravante denominado "Terreno 3º Loteamento";
- h) A aquisição dos Terrenos, cujo proprietário é BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.201.501/0001-61, na qualidade de administradora do JGP Canvas Distressed Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizados, inscrito no CNPJ/ME sob nº 13.504.046/0001-90, será realizada com recursos das Cédulas, mediante o aumento de capital da Terra pelas Fiduciárias e celebração de Escritura Pública de Compra e Venda ("Escritura Terrenos");
- i) A Terra Prometida pretende desenvolver loteamento no Terreno 1º Loteamento ("Condomínio 1º Loteamento" ou "Empreendimento 1º Loteamento" que, em conjunto com Empreendimento Macieiras/Castanheiras e Empreendimento Amendoeiras, serão doravante designados como "Empreendimentos Alvo" ou "Condomínios";
- j) As Devedoras se obrigaram em decorrência da emissão das Cédulas, entre outras obrigações, a pagar à Credora os direitos creditórios decorrentes das Cédulas, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação/loteamento imobiliário dos Empreendimentos Alvo e aquisição dos Terrenos, que compreendem a obrigação de pagamento pelas Devedoras do Valor Principal e dos Juros

Remuneratórios (conforme definidos nas Cédulas), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pelas Devedoras por força das Cédulas, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas das Cédulas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nas Cédulas ("Créditos Imobiliários");

- k) A Planner cede, na presente data, à Fiduciária, na qualidade de securitizadora, a totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante a celebração, do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão");
- l) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pelas Devedoras no âmbito das Cédulas, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nas Cédulas, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, conforme definidos nas Cédulas, ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), as Devedoras obrigaram-se a outorgar as garantias abaixo elencadas (quando em conjunto, "Garantias" e "Instrumentos de Garantia", respectivamente):
 - i) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade das Devedoras oriundos das Unidades Vendidas ("Direitos Creditórios Unidades Vendidas"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade das Devedoras, oriundos da comercialização das Unidades em Estoque ("Direitos Creditórios Unidades em Estoque"), a serem formalizadas, nesta data, por meio do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão Fiduciária" ou "Cessão Fiduciária"). As Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pelas Devedoras passarão a integrar o conceito de "Unidades Vendidas" e, conseqüentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de "Direitos Creditórios Unidades Vendidas". A Cessão Fiduciária também englobará os direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades dos Empreendimentos Alvo da comercialização das unidades residenciais do loteamento a ser desenvolvido no Terreno 1º Loteamento (em conjunto, as unidades dos Empreendimentos Alvo serão doravante denominadas simplesmente "Unidades", sendo que os recebíveis advindos das vendas das Unidades serão denominados simplesmente como "Direitos Creditórios"). Os Direitos Creditórios deverão ser depositados nas respectivas contas arrecadoras dos Condomínios, definidas neste Contrato, e, posteriormente, ser transferidos para conta que concentrará os recursos provenientes dos Condomínios ("Conta Centralizadora");
 - ii) Alienação fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades Amendoeiradas ("Alienação Fiduciária 1"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 1");

- iii) Alienação fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades Macieiras/Castanheiras ("Alienação Fiduciária 2"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 2");
- iv) A Alienação Fiduciária sobre os seguintes imóveis (i) de propriedade da JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.138.267/0001-12, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.236.258.655, descrito devidamente na CCB (matrícula nº 126.209, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo); e (ii) imóvel de propriedade da JARDIM DA PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.291.584/0001-49, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.231.923.391, , descrito devidamente na CCB (matrícula nº 126.205, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo) ("Alienação Fiduciária 3"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 3");
- v) Alienação fiduciária sobre o Terreno 2º Loteamento e sobre o Terreno 3º Loteamento ("Alienação Fiduciária 4"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 4");
- vi) Alienação fiduciária sobre o Terreno 1º Loteamento ("Alienação Fiduciária 5" que, em conjunto com Alienação Fiduciária 1, Alienação Fiduciária 2, Alienação Fiduciária 3 e Alienação Fiduciária 4 serão denominadas simplesmente "Alienação Fiduciária"), a ser constituída por meio da celebração do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", cuja minuta, rubricada pelas Partes, faz parte integrante das CCBs como Anexo VI, a qual deverá ser formalizada após o registro do empreendimento imobiliário a ser realizado no Terreno 1º Loteamento ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 5", que, em conjunto com o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 1, Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 2, Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 3 e Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 4 serão denominados simplesmente "Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária"). A Alienação Fiduciária 5 recairá sobre unidades equivalentes a 10.000 m2 (dez mil metros quadrados) dos lotes comerciais do empreendimento a ser desenvolvido no Terreno 1º Loteamento. As Devedoras obrigam-se a apresentar à

Securitizadora a matrícula do Terreno 1º Loteamento com o registro da Alienação Fiduciária 5 no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data do registro do empreendimento imobiliário que será desenvolvido no Terreno 1º Loteamento;

- vii) Alienação fiduciária sobre as quotas da Avalista Terra Prometida ("Alienação Fiduciária de Quotas"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Participação Societária em Garantia" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas");
 - viii) Aval, prestado pelos Avalistas, conforme definidos nas CCB's ("Aval"), nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), bem como carta de fiança outorgada em 08/10/2021 ("Carta de Fiança"); e
 - ix) O Fundo de Despesas e o Fundo de Obras integrarão o patrimônio separado da Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização, e seus recursos serão utilizados nos termos dos Documentos da Operação;
- m) A Emissora, na qualidade de securitizadora, emite, nesta data, 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real e Sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado entre a Emissora 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, conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário", conforme aplicável);
- n) A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- o) A Emissora vinculou os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente alienação fiduciária e representados pelas CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da sua 1ª Emissão ("CRI"), conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Securitizadora ("Termo de Securitização"), celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário;
- p) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação do Coordenador Líder, conforme instrumento;

- q) O Coordenador Líder é instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizada a operar no mercado de capitais e concorda em realizar a distribuição pública dos CRI com esforços restritos junto ao público sob o regime de melhores esforços de colocação;
- r) Integram a Oferta Pública Restrita os seguintes documentos (quando em conjunto, "Documentos da Operação"): (i) as CCB's; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) cada instrumento Particular de Alienação Fiduciária; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) a Carta de Fiança; (viii) o Termo de Securitização; (ix) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; (x) este Contrato de Distribuição; e (xi) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima;
- s) Os termos iniciados em letras maiúsculas aqui utilizados e não expressamente definidos terão o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação; e
- t) As Partes e as Intervenientes Anuentes 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, na melhor forma de direito, celebrar o presente "Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A." ("Contrato"), de acordo com as cláusulas e condições a seguir especificadas.

IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO E CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

1.1. Objeto: A oferta, objeto do presente Contrato compreende a distribuição pública, com esforços restritos, na forma da Instrução CVM 476, e em regime de melhores esforços, de 100.000 (cem mil) CRI, na data de emissão, no valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), relativos à 13ª Série da 1ª Emissão da Emissora, nos termos do estatuto social desta ("Oferta Pública Restrita" ou "Oferta").

1.1.1. Será admitida a subscrição parcial dos CRI, desde que observado o montante de, no mínimo R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo que os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados serão cancelados pela Emissora.

1.1.2. A manutenção da Oferta Pública Restrita está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta.

1.1.3. A Oferta será realizada nos termos dispostos no Termo de Securitização, tendo por base, ainda, as informações contidas nos demais Documentos da Operação.

1.1.4. O Termo de Securitização é celebrado nesta mesma data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, e será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, para fins de instituição do regime fiduciário, de acordo com a declaração constante do Termo de Securitização.

1.2. Registro: A Oferta será realizada com base na Instrução CVM 476 e, por este motivo, está automaticamente dispensada de registro de oferta pública perante a CVM e não será objeto de protocolo, registro ou arquivamento na autoridade reguladora, com exceção: (i) do encaminhamento da comunicação de início da Oferta à CVM, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM 476 ("Comunicação de Início"); e (ii) do encaminhamento da comunicação de encerramento da Oferta à CVM, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 ("Comunicação de Encerramento").

1.3. Prospecto: Em razão de sua natureza restrita, a Oferta não contará com prospecto de distribuição pública dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400").

1.4. Depósito: Os CRI objeto da Oferta Pública Restrita serão depositados para custódia eletrônica, distribuição primária e negociação secundária na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM ("B3"), sendo a distribuição dos CRI realizada com a intermediação do Coordenador Líder e as negociações liquidadas financeiramente na B3, observadas as demais condições restritas de negociação, conforme Instrução CVM 476.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

2.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Oferta Pública Restrita possuem as seguintes características:

CRI
1. Emissão: 1ª;
2. Série: 13ª;
3. Quantidade de CRI: 100.000;
4. Valor Global da Série: R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
5. Montante Mínimo da Oferta Restrita: R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais);

CRI

- 6. Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (hum mil reais);
- 7. Atualização Monetária:** pela variação positiva mensal do INCC-DI;
- 8. Prazo:** 1566 dias;
- 9. Juros Remuneratórios:** Taxa de juros de 14,71% (quatorze inteiros e setenta e um centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, Clausula Sexta deste Termo de Securitização;
- 10. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios:** Mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- 11. Periodicidade de Pagamento da Amortização:** A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado será realizada na Data de Vencimento dos CRI, sem prejuízo das hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa e Amortização Antecipada Compulsória previstas nas CCB's;
- 12. Regime Fiduciário:** Sim;
- 13. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** conforme previsto na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Termo de Securitização;
- 14. Data de Emissão:** 08 de outubro de 2021;
- 15. Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- 16. Data de Vencimento:** 21 de janeiro de 2026;
- 17. Garantia Flutuante:** não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- 18. Garantias:** (i) a Garantia Fidejussória e a Carta de Fiança; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) a Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundo de Despesas
- 19. Coobrigação da Emissora:** não há
- 20. Carência:** não há
- 21. Subordinação:** não há
- 22. Forma:** escritural

2.2. Garantias: A presente Oferta é garantida por: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária Unidades; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Garantia Fidejussória e (v) a Carta de Fiança, conforme previstas nos Documentos da Operação.

2.3. Escrituração: Os CRI são nominativos e escriturais. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo: (i) o extrato de posição de depósito expedido pela B3, em nome do respectivo titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, conforme definido no Termo de Securitização. a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

2.4. Outras Características: As demais características, condições e direitos dos CRI estão estabelecidos no Termo de Securitização.

CLÁUSULA TERCEIRA – CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA COLOCAÇÃO DOS CRI

3.1. Condições Precedentes: A colocação, por parte do Coordenador Líder, dos CRI objeto da Oferta Pública Restrita, em regime de melhores esforços, é condicionado à satisfação das seguintes condições (quando em conjunto, “Condições Precedentes”):

- a)** Negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à realização da emissão dos CRI e da Oferta Pública Restrita, em forma e substância;
- b)** Conclusão do processo de diligência jurídica, abrangendo o Imóvel do Empreendimento Alvo, os antecessores, a Emitente, os Avalistas, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Emitente, de forma satisfatória à Credora, à Securitizadora e ao Coordenador Líder, com a consequente emissão de relatório de diligência;
- c)** recebimento, em tempo hábil, antes da data de integralização dos CRI, a critério do Coordenador Líder, da opinião legal da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, realizada pelos assessores legais contratados assinada com reconhecimento de firma ou eletronicamente com processo de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- d)** Não verificação de nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado, previstos nas CCB’s;
- e)** Não verificação de nenhum dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, conforme previstos no Termo de Securitização;
- f)** Cumprimento, pela Emissora e pelas Intervenientes Anuentes, de todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, exigíveis até a data de liquidação dos CRI, previstas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação;
- g)** Registro do Termo de Securitização junto à Instituição Custodiante das CCI, conforme

previsto na Cláusula 1.1.4 acima, com a instituição de regime fiduciário pleno sobre os Créditos Imobiliários e as garantias vinculadas aos CRI, conforme descrito no Termo de Securitização;

- h) Protocolo para registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 1, Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 2 e Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 3, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, Estado de São Paulo;
- i) Protocolo para registro do Instrumento Particular de Alienação de Participações Societárias junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Barueri, Estado de São Paulo - SP e da Capital do Estado de São Paulo – SP, bem como protocolo perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo da alteração ao contrato social da TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. que aprovar a alienação fiduciária de suas quotas em favor da Emissora;
- j) Protocolo para registro do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária e da Carta de Fiança junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Barueri, Estado de São Paulo – SP e da Capital do Estado de São Paulo – SP;
- k) Registro dos CRI na B3, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário;
- l) Não ocorrência, até a data de liquidação da Oferta Pública Restrita, de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas e/ou operacionais da Emissora e das Intervenientes Anuentes, que afete ou possa afetar a realização da Oferta Pública Restrita; e
- m) Ratificação, pela Emissora e pelas Intervenientes Anuentes, na data de liquidação da Oferta Pública Restrita, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de que todas as respectivas declarações feitas neste Contrato e nos demais Documentos da Operação permanecem verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, em termos satisfatórios à realização da Oferta Pública Restrita; e
- n) O cumprimento integral das demais Condições Precedentes da Integralização Inicial, previstas nas CCB's.

CLÁUSULA QUARTA – REGIME, PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO E PRAZO DE COLOCAÇÃO DOS CRI

4.1. Distribuição: De acordo com o plano de distribuição descrito nesta Cláusula Quarta, o Coordenador Líder realizará a distribuição da totalidade dos CRI, sob o regime de melhores esforços de colocação.

4.1.1. O Coordenador Líder não realizará qualquer esforço de colocação por meio de lojas,

escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, ficando a Emissora desde já ciente de que a realização de quaisquer desses procedimentos é vedada.

4.1.2. Observadas as demais condições previstas neste Contrato, o Coordenador Líder somente realizará a colocação após o cumprimento das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 3.1, acima.

4.1.3. Os investidores, de comum acordo, poderão, por sua mera liberalidade, conta e risco, dispensar o Coordenador Líder do cumprimento de qualquer das Condições Precedentes, mediante entrega de declaração na qual atestem estar cientes dos riscos decorrentes de tal dispensa. O Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, aceitar ou não realizar a colocação dos CRI mediante a dispensa de cumprimento das Condições Precedentes.

4.2. ANBIMA: Os CRI serão objeto da Oferta Pública Restrita, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Oferta Pública Restrita será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos do artigo 12 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 em vigor nesta data ("Código ANBIMA de Ofertas Públicas"), exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.

4.3. Público Alvo: A Oferta Pública Restrita será destinada apenas a investidores profissionais, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM nº 30/21"), observado que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores profissionais; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21 deverão possuir investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e, atestar por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o modelo do boletim de subscrição ("Investidor Profissional").

4.3.1. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da Oferta Pública Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) potenciais Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, observada a disponibilidade de CRI.

4.4. Declaração dos Investidores: Por ocasião da subscrição, os investidores deverão declarar, por escrito, no boletim de subscrição, estarem cientes de que:

(i) A Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM;

- (ii) A Oferta Pública Restrita será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 12 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, exclusivamente para fins de envio de informação para a base de dados da ANBIMA;
- (iii) Possuem investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo este requisito aplicável às pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21; e
- (iv) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476 e na Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

4.5. Início da Oferta: O início da Oferta Pública Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou mediante protocolo físico, e deverá conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476. A Oferta Pública Restrita será realizada conforme pactuado neste Contrato.

4.6. Prazo de Colocação: O prazo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados da comunicação de seu início. Caso a Oferta não seja encerrada dentro desse prazo, o Coordenador Líder deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta Pública Restrita, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de início da Oferta Pública Restrita, conforme dispõe a Instrução CVM 476.

4.6.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Pública Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476.

4.7. Investidores Qualificados: Os CRI da presente Oferta Pública Restrita somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21 ("Investidores Qualificados"), depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais.

4.7.1. A restrição à negociação prevista na Cláusula 4.7, acima, deixará de ser aplicável caso a Emissora tenha ou venha a obter o registro de que trata o artigo 21 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, exceto nos casos previstos no §8º do artigo 15 da Instrução CVM 476.

4.8. Distribuição Parcial: É admitida a distribuição parcial dos CRI, na forma prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, com o consequente encerramento da distribuição dos CRI, caso sejam subscritos e integralizados CRI no Montante Mínimo da Oferta.

4.8.1. Decorrido o prazo de colocação dos CRI, previsto na Cláusula 4.6, acima, e tendo ocorrido a colocação de CRI no Montante Mínimo da Oferta, é facultado à Emissora encerrar a Oferta e cancelar os CRI não subscritos, devendo, para tanto, aditar os Documentos da Operação.

4.8.2. Em razão da possibilidade de distribuição parcial de CRI e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores Profissionais poderão, no ato da aceitação à Oferta Pública Restrita, condicionar sua adesão à Oferta Pública Restrita a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta Pública Restrita; ou (ii) de uma quantidade mínima de CRI, equivalente à totalidade dos CRI por ele subscritos nos termos do respectivo boletim de subscrição, que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta.

4.8.3. No caso da Cláusula 4.8.2, acima, na falta de manifestação, presumir-se-á o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI indicados no respectivo boletim de subscrição.

4.9. Subscrição: A subscrição dos CRI será realizada pelo Preço de Integralização, conforme definido abaixo, na Cláusula 4.9.1, e poderá conter ágio ou deságio.

4.9.1. O preço de integralização dos CRI será equivalente ao preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, correspondente: (i) ao Valor Nominal Unitário para os CRI integralizados na data da primeira integralização dos CRI; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário atualizado acrescido da respectiva remuneração, desde a data da primeira integralização dos CRI, de acordo com o Termo de Securitização ("Preço de Integralização").

4.10. Integralização: A integralização dos CRI será realizada via B3 ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

4.10.1. Observado o disposto na Cláusula Nona abaixo, a integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, em uma ou mais datas a ser(em) informada(s) pela Emissora aos investidores, nos termos do Boletim de Subscrição (cada data, uma "Data de Liquidação"), pelo Preço de Integralização, conforme previsto no Termo de Securitização.

4.10.2. A subscrição e integralização dos CRI observará os procedimentos previstos no regulamento de operações da B3, conforme aplicáveis.

4.11. Liquidação Financeira: A liquidação financeira dos CRI será realizada conforme disposto na Cláusula Nona, abaixo.

4.12. Contrato de Garantia de Liquidez: Não será constituído pelo Coordenador Líder contrato de garantia de liquidez para os CRI.

4.13. Contrato de Estabilização: Não será firmado contrato de estabilização de preço dos CRI no âmbito da Oferta.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DAS PARTES E DAS INTERVENIENTES ANUENTES

5.1. Obrigações do Coordenador Líder: Constituem obrigações do Coordenador Líder, no que lhe couber e nos termos do artigo 11 da Instrução CVM 476:

- a)** Tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora sejam verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- b)** Divulgar eventuais conflitos de interesse aos investidores;
- c)** Certificar-se de que os investidores têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos CRI ofertados;
- d)** Certificar-se de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos investidores;
- e)** Obter do subscritor ou adquirente dos CRI a declaração prevista no artigo 7º da Instrução CVM 476;
- f)** Suspender a distribuição dos CRI da Oferta e comunicar a CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade;
- g)** Efetuar a comunicação prevista no artigo 8º da Instrução CVM 476;
- h)** Efetuar a comunicação prevista no artigo 7º-A da Instrução CVM 476;
- i)** Certificar-se de que a oferta seja direcionada exclusivamente a Investidores Profissionais, em conformidade com o artigo 2º da Instrução CVM 476;
- j)** Assegurar que os limites previstos no artigo 3º da Instrução CVM 476 não sejam ultrapassados;
- k)** Manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações exigidos pela Instrução CVM 476;

- l)** Avaliar, em conjunto com a Emissora, a viabilidade da Oferta Pública Restrita e suas condições, bem como assessorá-la no que for necessário para a realização da Oferta Pública Restrita;
- m)** Participar, em conjunto com a Emissora e com os assessores legais, da elaboração de todo e qualquer material e documento necessário à distribuição e colocação dos CRI;
- n)** Cumprir todas as obrigações, incluindo, mas não se limitando àquelas previstas na Cláusula Quarta e na Cláusula Quinta deste Contrato, conforme lhe sejam aplicáveis;
- o)** Assegurar que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; e
- p)** Manter, com o auxílio da Emissora, lista atualizada de que trata o parágrafo 2º do artigo 7º-A da Instrução CVM 476, contendo a relação dos Investidores Profissionais procurados no âmbito da Oferta Pública Restrita.

5.1.1. Com exceção das obrigações assumidas nos termos do presente Contrato e daquelas estabelecidas na regulamentação aplicável, nenhuma outra obrigação será assumida pelo Coordenador Líder.

5.2. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação, a Emissora obriga-se a:

- a)** Preparar, com o auxílio do Coordenador Líder e dos assessores legais, os documentos necessários para a realização da Emissão e para o registro e liquidação dos CRI junto à B3, incluindo, sem limitação, o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, além de outros que venham a ser aplicáveis;
- b)** Auxiliar o Coordenador Líder no cumprimento do disposto na Cláusula 5.1 acima, no que lhe couber;
- c)** Responder pela veracidade de todas as informações prestadas e fornecidas aos investidores e ao Coordenador Líder durante a distribuição dos CRI;
- d)** Cumprir integralmente com todos os termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização, no presente Contrato, na legislação e regulamentação aplicáveis e em todos os demais documentos relacionados à Oferta Pública Restrita de que a Emissora seja parte;
- e)** Não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta Pública Restrita a qualquer Investidor Profissional, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder;

- f) Informar ao Coordenador Líder, em até 1 (um) Dia Útil imediatamente subsequente, a ocorrência de contato que receba de Investidores Profissionais que venham a manifestar seu interesse na Oferta Pública Restrita, comprometendo-se, desde já, a não tomar qualquer providência em relação aos referidos Investidores Profissionais neste período;
- g) Manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações exigidos pela Instrução CVM 476;
- h) Cumprir todas as obrigações previstas na Instrução CVM 476, bem como das normas de conduta previstas no artigo 48 da Instrução CVM 400, com exceção do inciso III; e
- i) Efetuar, por conta e ordem da Devedora, o pagamento de todos os custos relativos à Oferta Pública Restrita, incluindo, sem limitação, às taxas devidas à B3, remunerações dos prestadores de serviços envolvidos na Oferta Pública Restrita, conforme o caso, conforme disposto na Cláusula 5.3 abaixo.

5.3. Obrigação das Intervenientes Anuentes: Além de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável e neste Contrato, cada uma das Intervenientes Anuentes obrigam-se a:

- a) Fornecer, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e à Emissora, informações verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, para atender aos requisitos previstos na regulamentação para realização da Oferta Pública Restrita;
- b) Auxiliar o Coordenador Líder e a Emissora no cumprimento do disposto nos itens 5.1 e 5.2, acima, no que lhe couber;
- c) Responder pela veracidade de todas as informações prestadas e fornecidas aos Investidores, ao Coordenador Líder e à Emissora durante a distribuição dos CRI;
- d) Cumprir integralmente com todos os termos e condições estabelecidos no presente Contrato, na regulamentação e legislação aplicáveis e em todos os demais Documentos da Operação dos quais seja partes;
- e) Cumprir todas as obrigações previstas na Instrução CVM 476, bem como das normas de conduta previstas no artigo 48 da Instrução CVM 400, com exceção do inciso III;
- f) Não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta Pública Restrita a qualquer Investidor Profissional, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder;
- g) Informar ao Coordenador Líder, em até 1 (um) Dia Útil imediatamente subsequente, a ocorrência de contato que receba de Investidores Profissionais que venham a manifestar seu

interesse na Oferta Pública Restrita, comprometendo-se, desde já, a não tomar qualquer providência em relação aos referidos Investidores Profissionais neste período;

- h) Manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por solicitação do Coordenador Líder/ou da Emissora, em razão de determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações exigidos pela Instrução CVM 476; e
- i) Comunicar imediatamente ao Coordenador Líder e à Emissora qualquer alteração relevante em sua condição econômica, financeira, societária, jurídica e/ou operacional, que possa inviabilizar ou tornar não recomendável a realização da Oferta Pública Restrita.

5.4. Custo Flat: Nos termos das CCB's e do Termo de Securitização, todos os custos e despesas da Emissão, da Oferta Pública Restrita e dos CRI descritos no Anexo VI ("Custo Flat") das CCB's serão descontados do valor das Cédulas.

CLÁUSULA SEXTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

6.1. Declarações do Coordenador Líder: O Coordenador Líder declara e garante, na data de assinatura deste Contrato, que:

- a) É instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, estando devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- b) Está devidamente autorizado a celebrar este Contrato e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) As pessoas que o representam na assinatura do presente Contrato têm poderes suficientes para tanto, estando os respectivos mandatos, se aplicável, plenamente em vigor;
- d) A celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação assumida anteriormente; e
- e) O presente Contrato constitui obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do inciso III, do artigo 784 do Código de Processo Civil.

6.2. Declarações da Emissora: A Emissora declara e garante, na data de assinatura deste Contrato, que:

- a) É sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;

- b) Está registrada como companhia aberta perante a CVM, bem como adimplente em relação ao cumprimento de suas obrigações periódicas, nos termos estabelecidos na regulamentação aplicável;
- c) Possui toda a estrutura de contratos e demais acordos necessários à condução de suas atividades e seu funcionamento;
- d) Está devidamente autorizada a celebrar este Contrato, o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e a cumprir com as respectivas obrigações aqui e ali previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, incluindo, quando aplicável, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório;
- e) A celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, bem como o cumprimento de suas obrigações previstas neste instrumento não infringem qualquer disposição legal, disposição regulamentar aplicável, outro contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte, nem irá resultar em: (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida neste instrumento; (ii) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (iii) rescisão de qualquer desses instrumentos;
- f) O presente Contrato constitui obrigação lícita, válida e vinculante, exequível contra elas em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- g) Está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis aos seus negócios, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção, abaixo definida; e
- h) Detêm todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais, conforme o caso) necessárias, na esfera federal, estadual e municipal, para o exercício de suas atividades, as quais encontram-se válidas e em pleno efeito.

6.3. Declarações da Emissora e das Intervenientes Anuentes: Ainda, a Emissora e cada uma das Intervenientes Anuentes declaram e garantem, individualmente, na data de assinatura deste Contrato, que:

- a) É sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- b) Está devidamente autorizada a celebrar este Contrato de Distribuição e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, e a cumprir com as respectivas obrigações aqui e ali previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, incluindo, quando aplicável, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório;

- c) As informações e declarações contidas nos Documentos da Operação são (e serão), nas suas respectivas datas de divulgação, verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública Restrita;
- d) Não há fatos relevantes relativos aos CRI, às CCI, às CCB, aos Créditos Imobiliários e/ou às Garantias não divulgados nos Documentos da Operação, cuja omissão faça com que qualquer declaração ou informação constante de tais dos documentos seja enganosa, incorreta, inverídica ou insuficiente;
- e) A celebração deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, bem como o cumprimento de suas obrigações previstas neste instrumento não infringem qualquer disposição legal, disposição regulamentar aplicável, outro contrato ou instrumento do qual sejam partes, nem irá resultar em: (i) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida neste instrumento; (ii) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem de sua propriedade; ou (iii) rescisão de qualquer desses instrumentos;
- f) As obrigações assumidas neste Contrato constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- g) Informarão a Emissora e o Coordenador Líder previamente a cada Data de Integralização dos CRI, caso tenham conhecimento de qualquer fato ou acontecimento que tenha alterado de forma relevante, sua situação econômica, financeira, societária, jurídica e/ou operacional, ou que possa prejudicar a realização da Oferta Pública Restrita;
- h) Não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a prejudicar de forma relevante sua situação econômica, financeira, societária, jurídica e/ou operacional, ou prejudicar a realização da Oferta;
- i) Não omitiram ou omitirão nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômica, financeira, societária, jurídica e/ou operacional, ou possa prejudicar a realização da Oferta Pública Restrita;
- j) Foram obtidas todas as eventuais autorizações (*waivers*) de credores ou sócios, bem como autoridades governamentais e/ou órgãos regulatórios, conforme aplicáveis, necessárias à efetivação, formalização, liquidação, regularidade e correta divulgação da Oferta Pública Restrita;

- k) Está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis aos seus negócios, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção, conforme definidas abaixo; e
- l) Não existe decisão administrativa ou judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme atualmente em vigor, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA), a *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act*, conforme aplicável (em conjunto, as "Leis Anticorrupção"), e, ainda, que não constam no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; e
- m) A Oferta Pública Restrita foi originada e estruturada exclusivamente pela Securitizadora e pelas Intervenientes Anuentes, tendo o Coordenador Líder sido contratado única e exclusivamente como instituição intermediária para fins de realizar a distribuição dos CRI.

6.4. Boa-fé: As Partes e as Intervenientes Anuentes declaram, mútua e expressamente, que o presente Contrato foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes.

CLÁUSULA SÉTIMA – REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

7.1. Remuneração: Para a atuação na coordenação e distribuição da Oferta, será devida à Terra Investimentos uma comissão fixa bruta de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) ("Comissão Distribuição"), a ser paga pela Emissora por meio de depósito na conta corrente **nº 4101-4** de titularidade da Terra Investimentos, mantida na agência **nº 0001** junto ao **Banco 307 (Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)**, na primeira Data de Liquidação.

7.1.1. Todos os valores referentes à Comissão de Distribuição devidos pela Emissora à Terra Investimentos deverão ser pagos pela Emissora, com recursos advindos da integralização dos CRI e por conta e ordem da Devedora, líquidos de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção do Imposto sobre a Renda e da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos realizados pela Emissora à Terra Investimentos, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Comissão de Distribuição serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto os acima mencionados), de forma que a Terra

Investimentos receba tais valores como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

7.1.2. Caso a Comissão de Distribuição não seja paga à Terra Investimentos na data prevista na Cláusula 7.1 acima, ensejará sobre o valor da Comissão de Distribuição: (i) multa moratória à razão de 2% (dois por cento); (ii) juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês; e (iii) correção monetária, *pro rata die* segundo a variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA-IBGE").

7.2. Tributos: A Emissora será responsável pelo recolhimento dos tributos incidentes na fonte sobre a remuneração indicada acima, pelos quais a Emissora seja responsável tributária, nos termos da legislação em vigor.

7.2.1. Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, bem como a superveniência de disposições legais, quando incorridos após a data de assinatura deste Contrato, de comprovada repercussão nos preços contratados, implicarão a revisão destes no sentido de majorá-los ou diminuí-los, acarretando a celebração de termo aditivo a este Contrato.

CLÁUSULA OITAVA – DESPESAS

8.1. Despesa: O pagamento do Custo *Flat*, conforme descritos no Anexo VI das CCB, será realizado diretamente pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos deduzidos do Valor Principal, conforme previsto nas Cédulas.

8.1.1. Adicionalmente, serão consideradas como "despesas da operação", de responsabilidade da Emissora, não se incluindo na remuneração da Terra Investimentos prevista na Cláusula Sétima, despesas como honorários do assessor legal da Oferta, remuneração de todos os prestadores de serviço contratados no contexto da Oferta Pública Restrita (*out-of-pocket*), incluindo, mas não se limitando a, despesas com transporte, hospedagem, entrega de documentos, registros e publicações, bem como os custos de registro dos CRI junto à B3, exceto pelos custos de contratação do assessor legal da Terra Investimentos, que será a única despesa de responsabilidade da Terra Investimentos.

8.1.2. As despesas acima tratadas deverão ser arcadas ou reembolsadas pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio, pela Terra Investimentos, dos respectivos comprovantes de pagamento.

CLÁUSULA NONA – PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO

9.1. Liquidação Financeira: A liquidação financeira dos CRI ocorrerá em uma ou mais datas, conforme vierem a ser informadas pela Emissora para os Investidores, nos termos do boletim de

subscrição, por meio de mecanismo de transferência na B3 e nos termos da Cláusula Quarta deste Contrato.

CLÁUSULA DEZ – CONFIDENCIALIDADE

10.1. Confidencialidade: Todos os documentos, relatórios, mensagens e correspondências que derivarem deste Contrato, emitidos pela Terra Investimentos e demais partes da Oferta Pública Restrita, são confidenciais, não podendo ser publicados ou divulgados, por qualquer meio, sem o prévio consentimento por escrito das partes, salvo se: (i) a divulgação ocorrer para atendimento de ordem judicial, administrativa ou autoridade competente, hipótese em que a parte requerida deverá prontamente, e se assim permitido, comunicar às outras partes a divulgação forçada das informações e dados requeridos; (ii) tais informações sejam fornecidas aos representantes das partes, seus advogados, contadores, analistas e outras pessoas, naturais ou jurídicas, diretamente envolvidas no desenvolvimento da Oferta Pública Restrita, sempre dentro do curso normal de seus negócios e desde que estejam cientes do caráter confidencial dessas informações e também concordem em manter sua condição de confidencialidade; ou (iii) a divulgação for exigida por lei ou pelos Documentos da Operação, como por exemplo a divulgação do Termo de Securitização na rede mundial de computadores.

10.1.1. Não obstante o disposto acima, exclusivamente para fins de execução dos serviços aqui descritos, a Emissora autoriza a Terra Investimentos, a seu critério, a divulgar informações confidenciais acerca da Oferta Pública Restrita a potenciais Investidores Profissionais.

10.1.2. Toda e qualquer informação, sugestão ou recomendação comprovadamente feita pela Terra Investimentos à Emissora, por escrito ou de forma verbal, é direcionada para o seu uso e benefício na Oferta e não deverá ser utilizada para outro propósito, nem reproduzida, divulgada, citada ou reportada, sem a prévia autorização da Terra Investimentos.

10.1.3. As obrigações assumidas nesta Cláusula Décima permanecerão em vigor pelo prazo de 1 (um) ano contado da data de assinatura deste Contrato.

CLÁUSULA ONZE – PRAZO DE DURAÇÃO

11.1. Prazo: Exceto conforme expressamente aqui previsto, este Contrato entra em vigor na data de sua assinatura e termina na data do cumprimento pelas Partes de todas as obrigações, principais e acessórias, decorrentes da Oferta Pública Restrita.

CLÁUSULA DOZE – COMUNICAÇÕES

12.1. Comunicações: Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deverão ser encaminhadas:

Para a Emissora:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152
CEP 01451-010 - Cidade de São Paulo – SP
A/C: Rodrigo Arruy e BackOffice
Tel.: (11) 4562-7080
E-mail: rarruy@nmcapital.com.br; contato@cpsec.com.br

Para o Coordenador Líder:

TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar
CEP 04534-000 – Cidade de São Paulo – SP
A/C: Pedro Henrique Feres/ João Henrique Orsi
Tel.: (11) 3165-6000
E-mail: of_publicas@terrainvestimentos.com.br

Para as Intervenientes Anuentes:

JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville – Barueri/SP- 06454-020
At.: Marcos Aurélio Pinelli
Tel.: (11) 99900-8280
E-mail: marcos@eben.com.br

PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1815, Alphaville, Barueri/SP- 06454-020
At.: Marcos Aurélio Pinelli
Tel.: (11) 99900-8280
E-mail: marcos@eben.com.br

12.2. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias corridos após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste Contrato, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

12.3. As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento.

12.4. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

CLÁUSULA TREZE – RESILIÇÃO VOLUNTÁRIA E INVOLUNTÁRIA

13.1. Resilição: Este Contrato poderá ser resilido a qualquer tempo, nas seguintes hipóteses: (i) imotivadamente pela Emissora; ou (ii) pela Terra Investimentos, em caso de não atendimento de uma ou mais das Condições Precedentes, nos termos da Cláusula 3.2 acima, ou em caso de descumprimento, pelas demais Partes, de suas obrigações nos termos deste Contrato, ou, ainda, em caso de cancelamento da Oferta Pública Restrita, nos termos da Instrução CVM 476.

13.1.1. Caso o contrato seja resilido nos termos da Cláusula 13.1 acima, a Oferta Pública Restrita será cancelada e a Emissora deverá pagar à Terra Investimentos, a título de remuneração de descontinuidade, o valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) da Comissão de Distribuição, na conta corrente da Terra Investimentos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de resilição, sem prejuízo das demais obrigações de reembolso previstas neste Contrato.

13.1.2. Para efeitos desta Cláusula Décima Terceira, considerar-se-á a data de resilição o dia do recebimento, pela Emissora ou pela Terra Investimentos, conforme o caso, de comunicação nesse sentido, devendo o reembolso de despesas e custos incorridos pela Terra Investimentos ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de referida data, na conta corrente da Terra Investimentos.

CLÁUSULA QUATORZE – INDENIZAÇÃO

14.1. Pessoas Indenizáveis: Em nenhuma circunstância a Terra Investimentos e/ou a Emissora, suas Afiliadas (conforme definido abaixo) e quaisquer de seus administradores, funcionários, colaboradores, agentes ou prepostos ("Pessoas Indenizáveis"), serão responsáveis por indenizar as Intervenientes Anuentes, ou qualquer uma de suas Afiliadas e respectivos administradores, funcionários, colaboradores, agentes ou prepostos e quaisquer contratados ou executivos destes ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados no âmbito da Oferta Pública Restrita, exceto na hipótese comprovada de falha na prestação dos serviços descritos neste Contrato causada por dolo por parte das Pessoas Indenizáveis, conforme decisão judicial transitada em julgado. Eventual indenização fica limitada aos danos diretos comprovados, (excluídos lucros cessantes) efetivamente causados por dolo da Terra Investimentos, sendo limitada ao valor da Comissão de Distribuição efetivamente recebidos pela Terra Investimentos na Oferta Pública Restrita até o momento da indenização.

14.1.1. Para os fins deste Contrato, "Afiliada" significa qualquer pessoa ou entidade controladora, coligada, controlada ou sob controle comum com a pessoa ou entidade a que se refere e seus sócios.

14.2. Intervenientes Anuentes: As Intervenientes Anuentes, desde já, obrigam-se de forma irrevogável e irretratável, a indenizar e resguardar as Pessoas Indenizáveis, solidariamente, por prejuízos, danos ou perdas que venham a sofrer decorrentes ou relacionados a este Contrato e

seu objeto (inclusive caso as informações oferecidas aos investidores no âmbito da Oferta Pública Restrita sejam consideradas, por qualquer autoridade competente, falsas, inconsistentes, incorretas e/ou insuficientes), exceto na hipótese de tal prejuízo, dano ou perda, ter sido causada comprovada e diretamente por culpa grave ou dolo das Pessoas Indenizáveis, conforme determinado por uma decisão judicial transitada em julgado.

14.3. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído ou tiver instituição ameaçada contra qualquer uma das Pessoas Indenizáveis em relação à qual indenização possa ser exigida nos termos desta cláusula, a Pessoa Indenizável poderá contratar, às expensas das Intervenientes Anuentes, assessor legal para acompanhar o processo conjuntamente com as Intervenientes Anuentes, sendo que as Partes têm a intenção e envidarão esforços razoáveis para convergir nas decisões relacionadas à estratégia e condução do processo, sendo que o dissenso de opiniões não eximirá a obrigação das Intervenientes Anuentes de indenizar as Partes Indenizáveis.

14.4. As Intervenientes Anuentes deverão **(i)** reembolsar o montante total pago ou devido pelas Pessoas Indenizáveis como resultado de qualquer perda, ação, dano, e responsabilidade relacionada, nos termos da cláusula 14.5 abaixo, e **(ii)** reembolsar às Partes Indenizáveis nos custos processuais e honorários advocatícios que estas incorrem no processo administrativo, judicial ou de autorregulação durante o transcorrer do processo.

14.5. Pagamento: As Intervenientes Anuentes realizarão os pagamentos devidos conforme esta cláusula dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar **(i)** em qualquer caso (inclusive para pagamento de custos e honorários advocatícios), do recebimento da respectiva comunicação enviada pelo Coordenador Líder, ou **(ii)** exclusivamente no caso de perdas ou danos determinados em processo, da decisão exequível, ficando assegurado o direito da Interveniente Anuente de ser ressarcida pelo Coordenador Líder caso referida decisão exequível seja revertida em seu favor no curso do processo, por meio de decisão irrecorrível.

14.6. Vigência: As estipulações desta cláusula sobreviverão à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão deste Contrato. Adicionalmente, as Intervenientes Anuentes declaram estar cientes de que não há solidariedade entre o Coordenador Líder e as demais Partes Indenizáveis.

CLÁUSULA QUINZE – NÃO EXCLUSIVIDADE

15.1. Não Exclusividade: A Emissora desde já aceita e concorda que a Terra Investimentos poderá fornecer seus serviços de intermediação ou de outra natureza para pessoas físicas e jurídicas, de direito público ou privado, fundos de investimento e assemelhados que, de alguma forma, estejam em posição de conflito de interesses ou de concorrência com a Emissora ou as Intervenientes Anuentes, ressalvado, entretanto, que a Terra Investimentos não usará qualquer informação confidencial fornecida pela Emissora ou pelas Intervenientes Anuentes fora do escopo da sua atuação descrito no presente Contrato, bem como não fornecerá à Emissora qualquer

informação confidencial fornecida pelos seus clientes.

15.1.1. As disposições contidas nesta Cláusula Quinze deverão permanecer em vigor por tempo indeterminado, mesmo após o decurso da Oferta Pública Restrita, independentemente de rescisão, resilição ou resolução deste Contrato.

CLÁUSULA DEZESSEIS – ANTICORRUPÇÃO

16.1. Leis Anticorrupção: As Partes, por si e por suas Afiliadas, e seus respectivos funcionários e administradores declaram, garantem e certificam, de forma individual e não solidária, que: (i) atuam em conformidade e se comprometem a cumprir e a fazer com que se cumpram irrestritamente, na realização de suas atividades, as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo mas não se limitando às disposições das Lei Anticorrupção; (ii) adotam programas de integridade, nos termos das Leis Anticorrupção, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Lei Anticorrupção; (iii) conhecem e entendem as disposições das Leis Anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as Leis Anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade integral com essas leis; (iv) as Partes, suas Afiliadas, seus funcionários, executivos, diretores, representantes e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não estão sofrendo quaisquer inquéritos ou procedimentos administrativos ou judiciais ou qualquer investigação criminal e não estiveram sujeitos a quaisquer ações legais civis ou criminais no país ou no exterior, por conduta inadequada relacionada a suborno, corrupção ou outro ato ilícito relacionados às Leis Anticorrupção; (v) adotam as diligências apropriadas para contratação e, conforme o caso, supervisão, de terceiros, tais como, fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, de forma a verificar que estes não tenham praticado ou venham a praticar qualquer conduta relacionada à violação das leis referidas nos itens (i) e (iii).

16.1.1. As Partes concordam que, se em algum momento, tiverem conhecimento de atos ou fatos que possam violar as Leis Anticorrupção ou caso as declarações, garantias e certificações aqui dispostas não forem mais exatas, completas, verdadeiras ou suficientes, notificarão imediatamente as outras Partes e fornecerão relatório complementar explicando referida alteração, podendo o Coordenador Líder e/ou a Emissora, conforme o caso, em tais casos, a seu exclusivo critério, sem quaisquer ônus ou penalidades, rescindir o presente Contrato.

CLÁUSULA DEZESSETE – DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Fonte das Informações: Para o desenvolvimento dos trabalhos aqui descritos, a Terra Investimentos poderá considerar informações prestadas pela Emissora, suas Afiliadas e seus

assessores ou outros consultores contratados, adicionalmente às fontes públicas. A Terra Investimentos e seu assessor legal não farão qualquer verificação independente quanto à veracidade e precisão das informações recebidas, não podendo ser invocada, contra a Terra Investimentos, qualquer responsabilidade desta, caso tal informação seja incorreta, incompleta ou imprecisa.

17.2. Autonomia de Vontade: As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Contrato foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

17.3. Prevalência: O presente Contrato contém todos os termos acordados entre as Partes e prevalecerá em relação a outros entendimentos anteriores, sendo certo que seus termos não poderão ser alterados, exceto por escrito e de comum acordo entre as Partes.

17.4. Tombstone: A Terra Investimentos e a Emissora poderão publicar, por sua própria opção e custos, anúncio informativo (*Tombstone*), relativo à Oferta Pública Restrita, ou qualquer outro informativo publicitário que julgue adequado, em qualquer mídia, mediante comunicação previa da Emissora e da Terra Investimentos, respectivamente. Caso a Emissora ou seu assessor legal publique qualquer anúncio informativo relativo à Oferta Pública Restrita, ou reporte a Oferta Pública Restrita para fins de quaisquer rankings, deverá indicar em tal anúncio ou rankings que os CRI foram distribuídos pela Terra Investimentos, na qualidade de Coordenador Líder.

17.5. Tolerância: O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito previsto neste Contrato não significará a renúncia de qualquer direito ou novação de qualquer obrigação, tampouco afetará o direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as Partes ou terceiros a menos que feita por escrito e efetuada por representante legal da Parte com poderes para tanto.

17.6. Cessão: É vedado às Partes ceder ou transferir a terceiros, total ou parcialmente, as obrigações objeto deste Contrato, sem a expressa anuência das outras Partes.

17.7. Validade e Eficácia: A nulidade ou ineficácia de qualquer das cláusulas do presente Contrato não prejudicará a validade e a eficácia de suas demais cláusulas.

17.8. Vigência: As obrigações das Partes decorrentes deste Contrato, relativas ao pagamento de multas, indenizações e reembolsos e obrigações referentes à confidencialidade, sobreviverão ao término do presente Contrato, permanecendo as Partes obrigadas entre si até o integral e efetivo cumprimento dessas obrigações.

17.9. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais

efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste instrumento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA DEZOITO – FORO DE ELEIÇÃO

18.1. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca do São Paulo, Estado do São Paulo, para dirimir as eventuais dúvidas, litígios e controvérsias oriundos deste Contrato, preterindo a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha se tornar.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato, de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 08 de outubro de 2021.

(Assinaturas seguem na próxima página.)

[REstante da página intencionalmente deixado em branco]

(Página de Assinaturas 1/3 do Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

Emissora:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A

Rodrigo Geraldi Arruy

Diretor

(Página de Assinaturas 2/3 do Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

Coordenador Líder:

**TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Nome: Pedro Henrique Feres

Cargo: Diretor

Nome: Adston Barros Nascimento

Cargo: Procurador

(Página de Assinaturas 3/3 do Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

Intervenientes Anuentes

JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Devedora

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli

Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli

Cargo: Administrador

PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Devedora

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli

Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli

Cargo: Administrador

Testemunhas:

Nome: Mara Cristina Lima

CPF/ME nº: 148.236.208-28

Nome: Flavia Rezende Dias

CPF/ME nº: 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/2C87-3A13-964F-4F00> 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: 2C87-3A13-964F-4F00



Hash do Documento

07E668A8112F2A2B36E467C5AFCC1D545BB180E755C09D8EA9D314E536106120

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 13/10/2021 é(são) :

- ☒ Pedro Henrique Feres (Signatário) - 317.478.958-30 em 13/10/2021 09:25 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em 11/10/2021 18:03 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em 11/10/2021 17:57 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ matheus reis pinelli (Signatário) - 407.518.978-33 em 11/10/2021 17:18 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ emanuel soares de oliveira pinelli (Signatário) - 407.333.298-88 em 11/10/2021 17:13 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Adston Barros Nascimento - 338.034.768-01 em 11/10/2021 17:13 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em 11/10/2021 17:11 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

