**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS**

# **I – PARTES:**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

**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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 05.684.234/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Cedente”);

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representado na forma de seu estatuto social (“Cessionária” ou “Securitizadora”, conforme aplicável); e

**JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial de São Paulo/SPsob NIRE nº 3523112637-8, com sede na Alameda 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 (“Devedora”, doravante denominada, quando em conjunto com a Cedente e a Cessionária, “Partes” e, cada uma, quando individual e indistintamente, “Parte”);

E, ainda,

**CAMILLA REIS PINELLI**, brasileira, [profissão], solteira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 52.774.835-3 SSP SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 407.518.968-61, residente e domiciliada na Rua Cauaxi nº 329, apartamento 502, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 05404-020 (“Camilla”);

**CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**, brasileira, [profissão], solteira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 52.740.428 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 407.333.308-94, residente e domiciliada na Rua Cauaxi, nº 329, apartamento 802, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 05404-020 (“Caroline”);

**EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**, brasileiro, [profissão], solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.740.429 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 407.333.298-88, residente e domiciliado na Rua Cauaxi, nº 329, apartamento 802, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 05404-020 (“Emanuel”);

**MATHEUS REIS PINELLI**, brasileiro, [profissão], solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.498.041 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 407.518.978-33, residente e domiciliado na Rua Cauaxi nº 329, apartamento 502, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 05404-020 (“Matheus”);

**EBEN 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.319.275/0001-71, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1817, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.224.524.673, neste ato representado por **CAMILLA REIS PINELLI** e por **CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**, ambas já qualificadas neste instrumento(“Eben”, doravante denominado, quando em conjunto com a Camilla, Caroline, Emanuel e Matheus“Avalistas” e/ou “Intervenientes Anuentes” e, cada um, quando individual e indistintamente, “Avalista” e/ou “Interveniente Anuente”).

# **II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

1. A Devedora tem como objeto social a execução de empreendimentos imobiliários em terrenos próprios ou a serem prospectados pela Devedora, para incorporação, loteamento, comercialização e/ou locação, bem como a participação em outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, no Brasil e/ou no exterior;
2. A Devedora 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”);
3. 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.4da 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 (dezesseis 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”);
4. A Devedora, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, emitiu em [•]/[•]/[•], a Cédula de Crédito Bancário nº [•]/2021 (“CCB”), no valor de R$ 24.900.000,00 (vinte e quatro milhões e novecentos mil reais), em favor da Cedente, dentre outra destinação, para o desenvolvimento das obras dos Empreendimentos Alvo;
5. A **PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial de São Paulo/SPsob NIRE nº 3523175387-9, com sede na Alameda 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 (“SPE Macieiras”) é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 126.206, do Cartório de Registro de Imóveis (“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” e em conjunto com o Condomínio Amendoeiras ou Empreendimento Amendoeiras, são doravante designados como “Empreendimentos Alvo”), sendo que, para o financiamento da construção do referido Condomínio Macieiras/Castanheiras, a Devedora emitiu nesta data a Cédula de Crédito Bancário nº [•]/2021, nos termos da Lei nº 10.931/04, em favor da Cedente (“CCB Macieiras/Castanheiras”), no valor de R$ 16.600.000,00 (dezesseis milhões e seiscentos mil reais);
6. A **MVA Construções e Participações EIRELI.**, com sede na Rua das Fiandeiras, 306. 9ºAndar, Conjunto 93/94, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04545-001, será a gerenciadora das obras dos Empreendimentos Alvo (“Gerenciadora” ou “MV”);
7. Em decorrência da emissão da CCB, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar à Cedente os direitos creditórios decorrentes da CCB, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária dos Empreendimentos Alvo, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Devedora por força desta Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas desta Cédula, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Cédula (“Créditos Imobiliários”);
8. Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes desta Cédula e aqueles decorrentes da CCB Macieiras/Castanheiras serão cedidos pela Cedente, nesta data, para a Cessionária, por este instrumento (“Contrato de Cessão”);
9. Para o cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas no âmbito da CCB e da CCB Macieiras/Castanheiras, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nas referidas CCB’s, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo do Valor Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios, ou encargos de qualquer natureza, bem como quaisquer outras obrigações derivadas das CCB’s e dos demais documentos dela originados (“Obrigações Garantidas”), as seguintes garantias são constituídas (quando em conjunto, as “Garantias”):
10. Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade das Fiduciantes oriundos das Unidades Vendidas (“Direitos Creditórios Unidades Vendidas”), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade das Fiduciantes, oriundos da comercialização das Unidades em Estoque (“Direitos Creditórios Unidades em Estoque”), sendo que, os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente como “Direitos Creditórios”), 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 Fiduciantes passarão a integrar o conceito de “Unidades Vendidas” e, consequentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de “Direitos Creditórios Unidades Vendidas”. Os Direitos Creditórios deverão ser depositados nas respectivas contas arrecadadoras dos Condomínios, definidas no Contrato de Cessão Fiduciária, e, posteriormente, ser transferidos para conta que concentrará os recursos provenientes dos Condomínios (“Conta Centralizadora”);
11. Alienação fiduciária sobre as Unidades, a ser formalizada, nesta data, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças (“Contrato de Alienação Fiduciária”);
12. 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 [•]/[•]/[•] (“Carta de Fiança”); e
13. 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.
14. A Securitizadora pretende emitir 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral (“CCI”) para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural”, nesta data, tendo como instituição custodiante 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, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”);
15. A CCI será vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) a serem emitidos pela Securitizadora, nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários”, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei nº 9.514/97”), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”);
16. A CCI é emitida com garantia real imobiliária e será averbada na Matrícula do Imóvel do Empreendimento Amendoeiras, nos termos do art. 18 da Lei 10.931/04;
17. Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor (“Oferta Pública Restrita”), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar (“Coordenador Líder”), conforme o “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 Distribuição”);
18. 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) os Contratos de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) a Carta de Fiança; (vii) o Termo de Securitização; (viii) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; (ix) o Contrato de Distribuição; e (x) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima; e
19. As Partes e os 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** as Partes e os Intervenientes Anuentes celebrar este Contrato de Cessão, o qual será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

# **III – CLÁUSULAS:**

## CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

* 1. Definições: Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula e não definidos terão o significado a eles atribuídos nos Documentos da Operação. Todas as referências contidas neste Contrato de Cessão a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.

**CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO**

* 1. Cessão e Transferência: Este Contrato de Cessão tem por objeto a cessão e transferência onerosa, pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, formalizada nesta data, inclusive a totalidade dos direitos referentes às Garantias (“Cessão de Créditos”).
     1. A Cessão de Créditos é realizada a título oneroso sem qualquer espécie de coobrigação ou solidariedade da Cedente.
  2. Abrangência: Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários compreende a cessão de todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.
     1. Em razão da Cessão de Créditos e vinculação destes aos CRI, as garantias objeto dos Instrumentos de Garantias foram outorgadas em favor da Cessionária.
  3. Solvência: A Cedente não assume qualquer coobrigação, bem como não se responsabiliza pela solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo a Cedente responsável apenas pela correta constituição, existência e validade dos Créditos Imobiliários.
  4. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente obriga-se a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias, nesta data, para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa.
  5. Emissão dos CRI: Este Contrato de Cessão se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, a serem emitidas pela Cessionária, serão vinculados aos CRI até que se complete a liquidação integral destes. Considerando-se essa motivação, as Partes reconhecem que é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e conformação estabelecidos na CCB, neste Contrato de Cessão e na Escrituras de Emissão de CCI, sendo certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI e deverá ser aprovada pelos titulares dos CRI.
  6. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão expressamente vinculados aos CRI, por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora e as Contas Arrecadadoras de cada Condomínio, conforme definida na Cláusula 2.7, abaixo (quando em conjunto, “Patrimônio Separado”):

1. Constituem patrimônio separado, nos termos do artigo 10 da Lei 9.514/97, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese;
2. Permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
3. Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, dos respectivos custos decorrentes da manutenção e administração do CRI, bem como todos os custos e despesas relacionados ao Patrimônio Separado conforme previsto no Termo de Securitização;
4. Estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35 de 24 de agosto de 2001;
5. Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
6. Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão relacionados.
   1. Pagamento dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, a partir desta data, todos e quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, conforme previsto neste instrumento, serão devidos integralmente e pagos diretamente à Cessionária, mediante depósito na Conta Arrecadadora Amendoeiras (conta corrente nº [•], agência [•], do Banco [•]) e/ou na Conta Centralizadora (conta corrente nº [•], agência [•], do Banco [•]), quando aplicável, sendo que tais recursos serão utilizados conforme disposto no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação.
      1. Caso receba indevidamente quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, a Cedente obriga-se, desde já, a repassar tais recursos para a Conta Arrecadadora Amendoeiras em até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento.
   2. Exigências da CVM e/ou B3: Em decorrência do estabelecido neste Contrato de Cessão, a Cedente e a Devedora declaram seu conhecimento de que a B3 – Bolsa, Brasil, Balcão (“B3”), a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados poderá fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Cedente e a Devedora se comprometem a colaborar com a Cessionária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora nas quais os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário.

**CLÁUSULA TERCEIRA –VALOR DA CCB E VALOR DE AQUISIÇÃO**

* 1. Valor de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Devedora, por conta e ordem da Cedente, observados os procedimentos previstos na CCB, o valor de R$ 24.900.000,00 (vinte e quatro milhões, novecentos mil reais) (“Valor de Aquisição”).

* 1. Condições Precedentes da Integralização: O montante referente à Integralização deverá ser integralizado pelos titulares dos CRI após o cumprimento integral das Condições Precedentes previstas na cláusula quarta da CCB.
  2. Pagamento do Valor de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Devedora, por conta e ordem da Cedente, e a título de desembolso da CCB, o Valor de Aquisição, na forma prevista na CCB.
  3. Posição Contratual: Fica ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico não representa, em qualquer hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente na CCB, sendo desde já ajustado pelas Partes que a cessão dos direitos objetos deste Contrato de Cessão limita-se aos Créditos Imobiliários decorrentes da relação existente entre a Cedente e a Devedora, nos termos da CCB , incluindo as Garantias, e dos direitos dela decorrentes.

**CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E GARANTIAS**

* 1. Ordem de Destinação de Recurso: A Ordem de Destinação de Recurso está estabelecida na cláusula 5.1 da CCB.
  2. Garantias: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, a CCB conta com as Garantias.

**CLÁUSULA QUINTA – DECLARAÇÕES**

* 1. Declarações das Partes e dos Intervenientes Anuentes: Cada uma das Partes e cada um dos Intervenientes Anuentes declara e garante às outras Partes e aos outros Intervenientes Anuentes que:

1. Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Cessão, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
2. Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato de Cessão, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato de Cessão;
3. Este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
4. A celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários, conforme aplicável; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (iv) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (v) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;
5. Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação às Partes e aos Intervenientes Anuentes de boa-fé e com lealdade;
6. Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;
7. Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
8. Todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato de Cessão o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
9. As discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
10. Foi informada/o e avisada/o de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
11. Este Contrato de Cessão constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato de Cessão;
12. As declarações e garantias prestadas neste Contrato de Cessão são verdadeiras, suficientes, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste Contrato de Cessão e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;
13. Atuam em conformidade com a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA) (“Leis Anticorrupção”), na medida em que (i) mantem políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (ii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, próprios e de suas controladoras; e (iii) cumprem as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obrigam a informar, imediatamente, uma a outra, por escrito, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção;
14. A transferência da titularidade da CCB A, nos termos deste Contrato de Cessão, não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária; e
15. Foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.
    1. Declarações da Devedora: A Devedora declara que:
16. Não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos titulares dos CRI; e
17. Está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, especialmente a Lei 10.165, de 27 de dezembro de 2000, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial.
    1. Declarações da Cedente sobre a CCB: A Cedente declara que:
18. A CCB foi regularmente emitida e permanece válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nelas indicados; e
19. A CCB encontra-se livre e desembaraçada de qualquer ônus e gravames.
    1. Declarações da Cessionária: A Cessionária declara, sob as penas da lei, que: (i) avaliou o crédito da Devedora e dos Avalistas de acordo com seus próprios meios; (ii) avaliou os documentos da operação sob o aspecto legal por meio de seus assessores legais próprios; e (iii) não se baseou em quaisquer avaliações feitas pela Cedente em relação aos créditos da Devedora e dos Avalistas e/ou à formalização jurídica dos documentos da operação.
    2. Obrigação de Indenização: Em nenhuma hipótese a Cedente será responsável pelos riscos, custos e ônus relativos a demandas ou processos judiciais relacionados à presente cessão, aos Créditos Imobiliários ou à CCB ou, ainda, à constituição de quaisquer outras garantias vinculadas à presente operação.
       1. A Devedora ou, em sua ausência, os Avalistas, deverá ressarcir e indenizar a Cedente por qualquer ônus ou custo, de qualquer natureza, inclusive os derivados do pagamento de condenações judiciais transitadas em julgado, de custas processuais ou da prestação de garantias ao juízo, decorrentes de tais condenações, sempre que decorrentes de ação ou omissão devidamente comprovadas e que envolvam culpa grave ou dolo (“Indenização”). A Indenização será devida na data em que a Cedente for compelida a efetuar o respectivo pagamento judicial ou a prestar a correspondente garantia ao juízo.

**CLÁUSULA** **SEXTA –** **ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

* 1. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: A administração ordinária dos Créditos Imobiliários caberá à Cessionária ou a quem ela indicar, incluindo-se nessas atividades de administração:

1. O acompanhamento da evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas na CCB A, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos da CCB; e
2. O recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação.
   1. Acompanhamento dos Eventos de Vencimento Antecipado: O acompanhamento dos eventos de vencimento antecipado da CCB será realizado pela Cessionária, a quem caberá adotar as providências estabelecidas, para essas situações, conforme previsto na CCB.

**CLÁUSULA SÉTIMA – GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS**

* 1. Documentos Comprobatórios: As Partes estabelecem que a Cessionária será responsável, como fiel depositária, pela guarda de todos e quaisquer instrumentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando aos Instrumentos de Garantia.

**CLÁUSULA OITAVA–** **COMUNICAÇÕES**

* 1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes e os Intervenientes Anuentes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes e os Intervenientes Anuentes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato de Cessão.

Se para a Cedente:

**PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 10º andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP - CEP: 04538-132

At.: Reinaldo Zakalski da Silva

Tel.: (55) 11 2172 – 2690

E-mail: [rzakalski@planner.com.br](mailto:rzakalski@planner.com.br)

Se para a Cessionária:

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152 – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP 01451-010

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: (11) 4562-7080

E-mail: [rarruy@nminvest.com.br](mailto:rarruy@nminvest.com.br); contato@cpsec.com.br

Se para a Devedora:

**JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Alameda Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville – Barueri/SP- 06454-020

At.: **[•].**

Tel.: **[•].**

E-mail: **[•]**

Se para os Avalistas:

**CAMILLA REIS PINELLI**

Rua Cauaxi nº 329, apartamento 502 – Barueri/SP - 05404-020

At.: **[•].**

Tel.: **[•].**

E-mail: **[•]**

**CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**

Rua Cauaxi nº 329, apartamento 802 – Barueri/SP - 05404-020

At.: **[•].**

Tel.: **[•].**

E-mail: **[•]**

**EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**

Rua Cauaxi nº 329, apartamento 802 – Barueri/SP - 05404-020

At.: **[•].**

Tel.: **[•].**

E-mail: **[•]**

**MATHEUS REIS PINELLI**

Rua Cauaxi nº 329, apartamento 502 – Barueri/SP - 05404-020

At.: **[•].**

Tel.: **[•].**

E-mail: **[•]**

**EBEN 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

Rua Cauaxi nº 293, sala 1817 – Barueri/SP- CEP 06454-020

At.: **[•].**

Tel.: **[•].**

E-mail: **[•]**

* + 1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados no item 8.1, acima.
    2. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem.
    3. 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 após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste Contrato de Cessão, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

**CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

9.1. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato de Cessão forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

9.2. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes e os Intervenientes Anuentes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

9.3. Tolerância: Os direitos das Partes e dos Intervenientes Anuentes previstos neste Contrato de Cessão: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes e dos Intervenientes Anuentes, nos termos deste Contrato de Cessão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato de Cessão, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

* 1. Custo *Flat*: As despesas elencadas no Anexo I ao presente Contrato de Cessão, dentre outras necessárias à Oferta Pública Restrita, serão arcadas exclusivamente pela Devedora, ou pagas pela Cessionária às expensas da Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento (por meio de reembolso).
     1. As despesas referentes à remuneração da Securitizadora, pela estruturação da emissão dos CRI, do Coordenador Líder, pela coordenação e distribuição da Oferta Pública Restrita, da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário, serão arcadas diretamente pela Devedora ou pagas pela Cessionária às expensas da Devedora, sendo: (i) acrescidas dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), COFINS Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre tais despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e (ii) que em caso de mora no pagamento de quaisquer das referidas despesas, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) *flat* sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.
     2. As despesas acima elencadas (“Despesas”) que eventualmente sejam pagas pela Cessionária deverão ser reembolsadas pela Devedora em até 1 (um) Dia Útil.
  2. Aditamentos: Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato de Cessão somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes e pelos Intervenientes Anuentes.
     1. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da Cedente não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste Contrato de Cessão ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme aplicável), de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Cessionária e pela Devedora, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a Cedente, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.
  3. Anuência: A Devedora e os Intervenientes Anuentes assinam o presente instrumento manifestando de forma irrevogável e irretratável a sua concordância com todos os termos desse Contrato de Cessão, incluindo em relação à transferência dos Créditos Imobiliários.
  4. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, “Dia Útil” significa de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais.
  5. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
  6. Registro deste Contrato de Cessão: A Devedora apresentará o presente Contrato de Cessão e quaisquer aditamentos, se houver, para registro perante os competentes Cartórios de Registros de Títulos e Documentos da cidade onde se localizam as sedes das Partes e dos Intervenientes Anuentes no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura. Todos os custos decorrentes do registro deste Contrato perante os competentes Cartórios de Registros de Títulos e Documentos serão arcados pela Devedora. Com relação à eventuais aditivos, a Devedora somente arcará com os referidos custos de registro na hipótese de o aditamento ter sido realizado por motivo imputável à Devedora, caso contrário, os custos serão arcados pelos recursos disponíveis no Patrimônio Separado.
  7. 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 DÉCIMA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

10.1 Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

10.2 Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

São Paulo, **[•]** de **[•]** de 2021.

*Espaço deixado intencionalmente em branco.*

*Páginas de assinaturas abaixo.*

(Página de assinatura 1/4 do *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”*, *celebrado em* ***[•]*** *de* ***[•]*** *de 2021, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda., Camilla Reis Pinelli, Caroline Soares de Oliveria Pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli, Matheus Reis Pinelli e Eben 10 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |
| **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**  *Cedente* | | |

(Página de assinatura 2/4 do *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”*, *celebrado em* ***[•]*** *de* ***[•]*** *de 2021, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda., Camilla Reis Pinelli, Caroline Soares de Oliveria Pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli, Matheus Reis Pinelli e Eben 10 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |
| **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**  *Cessionária* | | |

(Página de assinatura 3/4 do *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”*, *celebrado em* ***[•]*** *de* ***[•]*** *de 2021, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda., Camilla Reis Pinelli, Caroline Soares de Oliveria Pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli, Matheus Reis Pinelli e Eben 10 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |
| **JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**  *Devedora* | | |

(Página de assinatura 4/4 do *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”*, *celebrado em* ***[•]*** *de* ***[•]*** *de 2021, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda., Camilla Reis Pinelli, Caroline Soares de Oliveria Pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli, Matheus Reis Pinelli e Eben 10 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*)

*Avalistas:*

**CAMILA REIS PINELLI CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**

**EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI MATHEUS REIS PINELLI**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  | | --- | | **EBEN 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.** |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | Nome: |  | Nome: | | Cargo: |  | Cargo: | |

Testemunhas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG:  CPF/ME: |  | Nome:  RG:  CPF/ME: |

# **ANEXO I – CUSTO *FLAT***

Custos referentes aos Empreendimentos Alvo:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Emissão** | **Agente** | **Base** | **Vlr Líquido** | **Imposto** | **Valor Total** |
| Securitizadora *(emissão e distribuição)* | CPSec | Fixo |  | 12,15% |  |
| Assessoria Juridica | VNP | Fixo |  | 9,65% |  |
| Emissor da CCB | Planner | Fixo |  | 0,00% |  |
| Registro do CRI (Inicial) | B3 | 0,0290% |  | 0,00% |  |
| Liquidação Financeira (inicial) | 0,0010% |  | 0,00% |  |
| Registro e Deposito da CCI - CPSec e Pavarini | 0,0030% |  | 0,00% |  |
| Agente Fiduciário | Pavarini | Fixo |  | 9,65% |  |
| Implementação e registro CCI | Pavarini | Fixo |  | 9,65% |  |
| Custodia da CCI - 1º anual | Pavarini | Fixo |  | 9,65% |  |
| Taxa de Registro de Base de Dados de CRI ANBIMA - Distribuição | ANBIMA | Fixo |  | 0,00% |  |
| Taxa Adm do CRI - 1º Pagamento | CPSec | Fixo |  | 12,15% |  |
| Valores Antecipados |  |  |  |  |  |
| **TOTAL CUSTOS FLAT** | | | | |  |