

# **CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 16ª, 17ª E 18ª 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 "Securitizedora");

**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 – INTERVENIENTE ANUENTE**

**JUQUIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob NIRE nº 33.2.1064264-2, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 391, salas 606 e 607, Leblon, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.440-032, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.884.733/0001-60, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de interveniente anuente ("Devedora" ou "Interveniente Anuente");

## **III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

- a) A Devedora desenvolve atualmente um empreendimento imobiliário misto no imóvel objeto da matrícula nº 66.350, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ ("Matrícula" e "Imóvel", respectivamente), denominado "Essência", situado na Rua Juquiá, nº 61 e Rua Adalberto Ferreira, nº 34, Leblon, CEP 22441-080, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Empreendimento Alvo");
- b) Para fins de financiamento das atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, a Devedora emitiu 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 ("Credora"), em 17 de dezembro de 2021, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em

vigor, uma Cédula de Crédito Bancário nº 279/2021 ("CCB" ou "Cédula"), no valor de **R\$ 25.750.000,00** (vinte e cinco milhões e setecentos e cinquenta mil reais);

- c) O Empreendimento Alvo, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e memorial descritivo das especificações da obra será depositado no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, 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 79 (setenta e nove) unidades autônomas residenciais e 19 (dezenove) unidades autônomas lojas, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e futuramente individualizadas ("Unidades");
- d) A "Gerenciadora de Obra" será definida pela Securitizadora para validar o Relatório Mensal da Devedora;
- e) Em decorrência da emissão da Cédula, a Devedora obrigou-se, entre outras obrigações, a pagar à Credora, os direitos creditórios decorrentes da Cédula, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas a incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, os quais compreendem a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor Principal, Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme definido na Cédula, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Devedora por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula ("Créditos Imobiliários");
- f) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, conforme definidos na Cédula, ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), a Devedora obrigou-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 da Devedora, oriundos da fração ideal de 0,75% do Imóvel, a qual já foi comercializada pela Devedora a terceiros ("Fração Vendida" e "Direitos Creditórios"), a ser formalizada, nesta data, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária", respectivamente);
  - ii) Alienação fiduciária das frações ideais de 3,08%, 3,66%, 0,76%, 0,72%, 0,74%, 0,72% e 3,10% do Imóvel, totalizando a área de 1.710,51 m<sup>2</sup> (mil, setecentos e dez vírgula cinquenta e um metros quadrados) ("Frações em Estoque" e "Alienação Fiduciária das Frações em Estoque", respectivamente), a ser formalizada, nesta data, por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária"); e

- iii) Garantia fidejussória, prestada na forma de aval, nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil" e "Aval").
- g) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes da CCB foram cedidos, em 17 de dezembro de 2021, pela Credora, na qualidade de cedente, para a Emissora, na qualidade de cessionária, conforme o disposto no "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão");
- h) A Emissora, na qualidade de securitizadora, emitiu 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias ("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*" celebrado, em 17 de dezembro de 2021, 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, 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", conforme aplicável);
- i) As CCI foram vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, na qualidade de securitizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.*" ("Termo de Securitização"), celebrado, em 17 de dezembro de 2021, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, 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");
- j) A Emissora pretende contratar o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476" e "Operação", respectivamente);
- k) Integram a Operação os seguintes documentos (quando em conjunto, doravante denominados, "Documentos da Operação"): (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o presente instrumento; (iv) os Instrumentos de Garantia; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Cessão; e (vii) os boletins de subscrição dos CRI;
- l) 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;
- m) Os termos iniciados em letras maiúsculas aqui utilizados e não expressamente definidos terão o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação; e
- n) As Partes e a Interveniente Anuente 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 das 16ª, 17ª e 18ª Séries 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 25.750 (vinte e cinco mil e setecentos e cinquenta) CRI, na data de emissão, no valor total de R\$ 25.750.000,00 (vinte e cinco milhões e setecentos e cinquenta mil reais), relativos às 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, nos termos do estatuto social desta ("Oferta").

**1.1.1.** Será admitida a subscrição parcial dos CRI, desde que observado o montante de, no mínimo R\$ 5.750.000,00 (cinco milhões e setecentos e cinquenta mil 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 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 serão depositados para custódia eletrônica, distribuição primária e negociação secundária na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("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 possuem as seguintes características:

<b>CRI da 16ª Série</b>
<b>1. Emissão:</b> 1ª;
<b>2. Série:</b> 16ª;
<b>3. Quantidade de CRI:</b> 7.050;
<b>4. Valor Global da Série:</b> R\$ 7.050.000,00 (sete milhões e cinquenta mil reais);
<b>5. Montante Mínimo da Oferta Restrita:</b> R\$ 1.574.000,00 (um milhão e quinhentos e setenta e quatro mil reais);
<b>6. Valor Nominal Unitário:</b> R\$ 1.000,00 (um mil reais);
<b>7. Atualização Monetária:</b> Variação mensal acumulada do IPCA/IBGE;
<b>8. Prazo:</b> 2408 (dois mil quatrocentos e oito) dias;
<b>9. Juros Remuneratórios:</b> Taxa de juros de 9,50% (nove inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, Clausula Sexta do Termo de Securitização;
<b>10. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios:</b> Mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização;
<b>11. Periodicidade de Pagamento da Amortização:</b> Mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização, sem prejuízo das hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa e Amortização Antecipada Compulsória previstas nas CCB;
<b>12. Regime Fiduciário:</b> Sim;
<b>13. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</b> conforme previsto no item <b>Erro! Fonte de referência não encontrada.</b> do Termo de Securitização;
<b>14. Data de Emissão:</b> 17 de dezembro de 2021;

### CRI da 16ª Série

15. **Local de Emissão:** São Paulo/SP;
16. **Data de Vencimento:** 21 de julho de 2028;
17. **Garantia Flutuante:** Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
18. **Garantias:** (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva;
19. **Coobrigação da Emissora:** Não há;
20. **Carência:** Não há;
21. **Subordinação:** Não há;
22. **Forma:** escritural.

### CRI da 17ª Série

1. **Emissão:** 1ª;
2. **Série:** 17ª;
3. **Quantidade de CRI:** 8.000;
4. **Valor Global da Série:** R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais);
5. **Montante Mínimo da Oferta Restrita:** R\$ 1.787.000,00 (hum milhão e setecentos e oitenta e sete mil reais);
6. **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (um mil reais);
7. **Atualização Monetária:** Variação mensal acumulada do IPCA/IBGE;
1. **Prazo:** 2408 (dois mil quatrocentos e oito) dias;
8. **Juros Remuneratórios:** Taxa de juros de 8,25% (oito inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, Clausula Sexta do Termo de Securitização;
9. **Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios:** Mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização;
10. **Periodicidade de Pagamento da Amortização:** Mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização, sem prejuízo das hipóteses de

### CRI da 17ª Série

Amortização Extraordinária Facultativa e Amortização Antecipada Compulsória previstas nas CCB;

11. **Regime Fiduciário:** Sim;
12. **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** conforme previsto no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do Termo de Securitização;
13. **Data de Emissão:** 17 de dezembro de 2021;
14. **Local de Emissão:** São Paulo/SP;
15. **Data de Vencimento:** 21 de julho de 2028;
16. **Garantia Flutuante:** Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
17. **Garantias:** (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva;
18. **Coobrigação da Emissora:** Não há;
19. **Carência:** Não há;
20. **Subordinação:** Não há;
21. **Forma:** escritural.

### CRI da 18ª Série

1. **Emissão:** 1ª;
2. **Série:** 18ª;
3. **Quantidade de CRI:** 10.700;
4. **Valor Global da Série:** R\$ 10.700.000,00 (dez milhões e setecentos mil reais);
5. **Montante Mínimo da Oferta Restrita:** R\$ 2.389.000,00 (dois milhões e trezentos e oitenta e nove mil reais);
6. **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (um mil reais);
7. **Atualização Monetária:** Variação mensal acumulada do IPCA/IBGE;

### CRI da 18ª Série

8. **Prazo:** 2408 (dois mil quatrocentos e oito) dias;
9. **Juros Remuneratórios:** Taxa de juros de 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, Clausula Sexta do Termo de Securitização;
10. **Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios:** Mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização;
11. **Periodicidade de Pagamento da Amortização:** Mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização, sem prejuízo das hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa e Amortização Antecipada Compulsória previstas nas CCB;
12. **Regime Fiduciário:** Sim;
13. **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** conforme previsto no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do Termo de Securitização;
14. **Data de Emissão:** 17 de dezembro de 2021;
15. **Local de Emissão:** São Paulo/SP;
16. **Data de Vencimento:** 21 de julho de 2028;
17. **Garantia Flutuante:** Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
18. **Garantias:** (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva;
19. **Coobrigação da Emissora:** Não há;
20. **Carência:** Não há;
21. **Subordinação:** Não há;
22. **Forma:** escritural.

**2.1.1.** Não há subordinação entre os CRI da 16ª Série, os CRI da 17ª Série e os CRI da 18ª Série.

**2.2.** Garantias: A presente Oferta é garantida por: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva, 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, 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, em forma e substância;
- b)** Apresentação de relatório de *due diligence* jurídica, abrangendo o Imóvel, 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 apresentação do relatório de diligência e da opinião legal;
- c)** Não verificação de nenhum dos Eventos de Vencimento Antecipado, previstos na CCB;
- d)** Não verificação de nenhum dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, conforme previstos no Termo de Securitização;
- e)** Cumprimento, pela Emissora e pela Interveniente Anuente, 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;
- f)** 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;
- g)** Protocolo do instrumento de transferência do Imóvel para propriedade da Emitente em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ;
- h)** Registro do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ e São Paulo/SP;

- i) Registro dos CRI na B3, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário;
- j) Não ocorrência, até a data de liquidação da Oferta, de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, societárias, jurídicas e/ou operacionais da Emissora e da Interviente Anuente, que afete ou possa afetar a realização da Oferta; e
- k) Ratificação, pela Emissora e pela Interviente Anuente, na data de liquidação da Oferta, 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; e
- l) O cumprimento integral das demais Condições Precedentes da Integralização Inicial, previstas na CCB.

#### **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 no item 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, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Oferta 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 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 ("Resolução CVM 30"), 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 30 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 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 não foi registrada na CVM;
- (ii) A Oferta 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 30; 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 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 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, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de início da Oferta, conforme dispõe a Instrução CVM 476.

**4.6.1.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta 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 somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30 ("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 no item 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 no item 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, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) da totalidade dos CRI objeto da Oferta; 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 do subitem 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, no item 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 DA INTERVENIENTE ANUENTE**

**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 e suas condições, bem como assessorá-la no que for necessário para a realização da Oferta;
- 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.

**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 no item 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 de que a Emissora seja parte;

- e) Não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta 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, 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, incluindo, sem limitação, às taxas devidas à B3, remunerações dos prestadores de serviços envolvidos na Oferta, conforme o caso, conforme disposto no item 5.3 abaixo.

**5.3. Obrigação da Interveniente Anuente:** Além de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável e neste Contrato, a Interveniente Anuente obriga-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;
- 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 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, 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.

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

## **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; 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 da Interveniente Anuente:** Ainda, a Emissora e a Interveniente Anuente declaram e garantem, 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;

- d) Não há fatos relevantes relativos aos CRI, às CCI, à 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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 foram originadas e estruturadas exclusivamente pela Securitizadora e pela Interviente Anuente, 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 a Interviente Anuente 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 no valor bruto de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) (“Comissão de 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 da CCB, será realizado diretamente pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos deduzidos do Valor Principal, conforme previsto na Cédula.

**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 (*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 do 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, 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, 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 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.

## **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.**

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: (11) 4562-7080

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

Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152

CEP 01451-010 - Cidade de São Paulo – SP

*Para o Coordenador Líder:*

### **TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.**

At.: Pedro Henrique Feres

Tel.: (11) 3165-6066

E-mail: [phferes@terrainvestimentos.com.br](mailto:phferes@terrainvestimentos.com.br)

Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar

CEP 04534-000 – Cidade de São Paulo – SP

*Para a Interveniente Anuente:*

### **JUQUIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

At.: Kenji Igarashi e Isaac José Elehep

Tel.: (55) 21 2523-9671

E-mail: [kenji.igarashi@mozak.com.br](mailto:kenji.igarashi@mozak.com.br) e isaac@mozak.com.br

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 391, sala 606 e 607

Leblon, Rio de Janeiro – RJ

**12.1.1.** As comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima.

**12.1.2.** A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras partes pela parte que tiver seu endereço alterado.

## **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, nos termos da Instrução CVM 476.

**13.1.1.** Caso o contrato seja resilido nos termos do item 13.1 acima, a Oferta 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 a Interveniente Anuente, 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, 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 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. Interveniente Anuente:** A Interveniente Anuente, desde já, obriga-se de forma irrevogável e irretratável, a indenizar e resguardar as Pessoas Indenizáveis, 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 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 da Interveniente Anuente, assessor legal para acompanhar o processo conjuntamente com a Interveniente Anuente, 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 da Interveniente Anuente de indenizar as Partes Indenizáveis.

**14.4.** A Interveniente Anuente deverá **(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:** A Interveniente Anuente realizará 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, a Interveniente Anuente declara estar ciente 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 a Interveniente Anuente, ressalvado, entretanto, que a Terra Investimentos não usará qualquer informação confidencial fornecida pela Emissora ou pela Interveniente Anuente 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, 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, 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, ou reporte a Oferta 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.

## **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.

Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Henrique Feres, Isaac Jose Elehep, Isaac Jose Elehep, Rodrigo Geraldi Arruy, Adstion Barros Nascimento, Flavia Rezende Dias e Mara Cristina Lima.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código BDB8-605F-52BF-9DD6.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

São Paulo, 17 de dezembro 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 das 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)*

**Emissora:**

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

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor Presidente

Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Henrique Feres, Isaac Jose Elehep, Isaac Jose Elehep, Rodrigo Geraldi Arruy, Adston Barros Nascimento, Flavia Rezende Dias e Mara Cristina Lima.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código BDB8-605F-52BF-9DD6.

*(Página de Assinaturas 2/3 do Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)*

**Coordenador Líder:**

**TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.**

Nome: Pedro Henrique Feres

Cargo: Diretor Comercial

Nome: Adston Barros Nascimento

Cargo: Procurador

Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Henrique Feres, Isaac Jose Elehep, Isaac Jose Elehep, Rodrigo Geraldi Arruy, Adston Barros Nascimento, Flavia Rezende Dias e Mara Cristina Lima.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código BDB8-605F-52BF-9DD6.

*(Página de Assinaturas 3/3 do Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)*

**Interveniente Anuente**

**JUQUIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: Isaac Jose Elehep  
Cargo: Administrador-Sócio

**TESTEMUNHAS:**

Nome: Mara Cristina Lima  
CPF nº: 148.236.208-28

Nome: Flávia Rezende Dias  
CPF nº: 370.616.918-59

Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Henrique Feres, Isaac Jose Elehep, Isaac Jose Elehep, Rodrigo Geraldi Arruy, Adston Barros Nascimento, Flavia Rezende Dias e Mara Cristina Lima.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código BDB8-605F-52BF-9DD6.

## 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/BDB8-605F-52BF-9DD6> 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: BDB8-605F-52BF-9DD6



### Hash do Documento

7DAC39E1A6468E7B3AE7DDA4E89B2295D6E03FFB55502EA8BBB0BA1AFDA0E242

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 17/12/2021 é(são) :

- Pedro Henrique Feres (Signatário) - 317.478.958-30 em  
17/12/2021 12:49 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Isaac Jose Elehep (Signatário) - 018.314.467-82 em 17/12/2021  
12:44 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em  
17/12/2021 12:44 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Adston Barros Nascimento (Signatário) - 338.034.768-01 em  
17/12/2021 12:26 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em  
17/12/2021 12:23 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em  
17/12/2021 12:22 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

