

São Paulo, 13 de Novembro de 2020.

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (SEGMENTO CETIP UTM)

Praça Antônio Prado, nº 48, 2º andar, São Paulo – SP
CEP 01010-901

At.: Superintendência de Valores Mobiliários

Ref.: **Pedido de Registro de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 7ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.**

Prezados Senhores,

A **TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 100, 5º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.751.794/0001-13, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, conforme definido abaixo, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 7ª Série da 1ª Emissão da **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, 192, Cj 152, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Emissora" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09" e "Oferta", respectivamente), vem informar e requerer o que segue.

A Emissão é realizada consoante o artigo 14, "xviii", do Estatuto Social da Emissora, consolidado em 04/06/2020, sendo referida consolidação registrada junto à Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 363.257/20-2, em 11/09/2020, sendo certo que o valor total de emissão está devidamente autorizado conforme deliberação acordada em Reunião do Conselho de Administração nº 04, realizada em 21/03/2019, cuja ata foi devidamente registrada perante a Junta Comercial do Estado de Rio Grande do Sul, em data de 16/04/2019, sob o número 5010570.

A Emissão será realizada em série única, composta por **45.200** (quarenta e cinco mil e duzentos) certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de **R\$1.000,00** (mil reais), na data de emissão, qual seja, **13 de Novembro de 2020**, perfazendo o montante total de **R\$45.200.000,00** (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais).

Em virtude do exposto, solicitamos o registro dos CRI no módulo MDA – Módulo de Distribuição de Ativos e no Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrados e operacionalizados por essa B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (Segmento CETIP UTM) ("B3 (Segmento CETIP UTM)").

Declaramos, de forma irrevogável e irretratável, nos termos da Instrução CVM nº 476/09:

- (i) estar cientes de que os CRI objeto da Oferta somente poderão ser negociados no CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, entre investidores qualificados, decorridos 90 (noventa) dias da sua data de subscrição pelo investidor;
- (ii) estar cientes das responsabilidades a nós atribuídas pela referida Instrução; e
- (iii) estar cientes das Normas estabelecidas pela B3 (Segmento CETIP UTMV) relacionadas ao registro de emissão de valores mobiliários mediante ofertas restritas.

Apresentamos, para apreciação, os documentos abaixo relacionados, para instrução de registro dos CRI da Emissão nessa B3 (Segmento CETIP UTMV):

- (i) Via original do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários", celebrado entre a Emissora e a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Agente Fiduciário"), devidamente assinado;
- (ii) Comunicado de Início da Oferta;
- (iii) Declaração da Instituição Custodiante em relação ao regime fiduciário do CRI, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, devidamente assinada;
- (iv) Declaração da Emissora prevista no item 15 da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, devidamente assinada;
- (v) Declaração do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme em vigor, devidamente assinada;
- (vi) Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses Agente Fiduciário Cadastrado na CVM, devidamente assinada;
- (vii) Declaração do Coordenador Líder prevista no item 15 da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, devidamente assinada; e

Aproveitamos a oportunidade para reiterar a V.Sas. nossos protestos de consideração e apreço.

Atenciosamente,

DocuSigned by: Andre Cunha de Souza Assinado por: ANDRE CUNHA DE SOUZA:16935325811 CPF: 16935325811 Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 06:38:32 PST ICP-Brasil 852F580742E24C8C8616D8B128548062	DocuSigned by: Pedro Henrique Feres Assinado por: PEDRO HENRIQUE FERES:31747895830 CPF: 31747895830 Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 10:54:05 PST ICP-Brasil 6442D3950F94448E8FAC192373D87A2A

TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA

Andre Cunha de Souza
Diretor Administrativo

Pedro Henrique Feres
Diretor Comercial

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 7ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora");

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

II – INTERVENIENTE ANUENTE

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 5120024717-6, em sessão de 05/02/2020, com sede na Rua Domingos de Lima, nº 615, Vila Aurora I, na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.740-026, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.281.611/0001-00, 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 residencial no imóvel objeto da matrícula nº 126.471 ("Imóvel"), do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso ("Empreendimento Urban Residence");
- b) Para fins de financiamento das atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Urban Residence, a Devedora emitiu, em 10 de novembro de 2020, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), a Cédula de Crédito Bancário nº 76/2020 ("CCB" ou "Cédula"), no valor total de R\$

45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais), em favor da **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19 ("Cedente");

- c) O Empreendimento Urban Residence, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, e memorial descritivo das especificações da obra será depositado no Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), composto de 29 (vinte e nove) pavimentos, e 80 (oitenta) unidades autônomas do tipo apartamento residencial, o qual, conforme R.3 da Matrícula, datado de 08 de outubro de 2020, apresenta 24.996,14 m² (vinte e quatro mil, novecentos e noventa e seis metros e quatorze centímetros quadrados) de área total construída e 12.389,920 m² (doze mil, trezentos e oitenta e nove metros e novecentos e vinte centímetros quadrados) de área privativa, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades"), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, Av. 4 da Matrícula, datada de 08 de outubro de 2020;
- d) A **OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.**, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 12º andar, Itaim Bibi, CEP: 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.879.876/0001-00, será a gerenciadora das obras do Empreendimento Urban Residence ("Gerenciadora" ou "Gerenciadora de Obra"), e *Servicer* da carteira de recebíveis do Empreendimento Urban Residence ("Servicer");
- e) Em decorrência da emissão da Cédula, a Devedora obrigou-se, entre outras obrigações, a pagar à Cedente, 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 Urban Residence, os quais compreendem a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor Principal, da 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");

- i) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Devedora, oriundos das Unidades já comercializadas, nesta data, pela Devedora a terceiros ("Unidades Vendidas" e "Direitos Creditórios Unidades Vendida"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Devedora, oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Devedora até a presente data ("Unidades em Estoque" e "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 dos "*Instrumentos Particulares de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contratos de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária", respectivamente). Para fins deste Contrato, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Devedora passarão a integrar o conceito de "Unidades Vendidas" e, conseqüentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de "Direitos Creditórios Unidades Vendidas;
 - ii) Alienação fiduciária sobre as Unidades ("Alienação Fiduciária Unidades"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Instrumentos Particular de Alienação Fiduciária");
 - iii) Promessa de alienação fiduciária de eventuais imóveis a serem recebidos pela Emitente como parte do pagamento das Unidades Vendidas ("Imóveis em Dação" e "Promessa de Alienação Fiduciária", respectivamente), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia" ("Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária") e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária e com o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, doravante denominados simplesmente como "Instrumentos de Garantia") e, quando efetivamente constituídas as alienações fiduciárias sobre os Imóveis em Dação, denominadas "Alienações Fiduciárias dos Imóveis em Dação"; e
 - iv) 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) A Cedente tem interesse em ceder os Créditos Imobiliários, e, por outro lado, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, tem interesse em adquiri-los, mediante celebração do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), para vinculá-los, incluindo suas garantias, aos certificados de recebíveis imobiliários da 7ª série de sua 1ª emissão ("CRI"), por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*", a ser celebrado entre a Securitizadora e **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na

Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2.401, Centro, CEP 20050-055, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário", conforme aplicável), na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização"), de acordo com 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");

- h) A Securitizadora pretende emitir, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários que serão vinculados aos CRI, nos termos dos "*Instrumentos Particulares de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*" ("Escrituras de Emissão de CCI"), celebrados, nesta data, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante;
- i) 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);
- j) 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;
- k) 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;
- l) Os termos iniciados em letras maiúsculas aqui utilizados e não expressamente definidos terão o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação; e
- m) 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 da 7ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*" ("Contrato"), de acordo com as cláusulas e condições a seguir especificadas.

IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO E CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

1.1. Objeto: A oferta, objeto do presente Contrato compreende a distribuição pública, com

esforços restritos, na forma da Instrução CVM 476, e em regime de melhores esforços, de 45.200 (quarenta e cinco mil e duzentos) CRI, na data de emissão, no valor total de R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais), relativos à 7ª Série 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\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo que os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados serão cancelados pela Emissora.

1.1.2. A manutenção da Oferta 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 – Segmento CETIP UTMV ("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:

CRI	
1. Emissão:	1ª;
2. Série:	7ª;
3. Quantidade de CRI:	45.200 (quarenta e cinco mil e duzentos);
4. Valor Global da Série:	R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais);
5. Montante Mínimo da Oferta Restrita:	R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
6. Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.000,00 (um mil reais);
7. Atualização Monetária:	pela variação positiva mensal do INCC-DI;
8. Prazo:	1.561 (um mil, quinhentos e sessenta e um) dias;
9. Remuneração:	Taxa de juros de 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito 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;
10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização;
11. Periodicidade de Pagamento da Amortização:	A amortização do Valor Principal será realizada de acordo com o indicado no Anexo II do Termo de Securitização, sem prejuízo das hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa e Amortização Obrigatória previstas na CCB;
12. Regime Fiduciário:	Sim;
13. Sistema de Registro e Liquidação Financeira:	conforme previsto no item 2.4 do Termo de Securitização;
14. Data de Emissão:	130 de novembro de 2020;
15. Local de Emissão:	São Paulo/SP;
16. Data de Vencimento:	21 de fevereiro de 2025;

CRI
17. Garantia Flutuante: Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
18. Garantias: Cessão Fiduciária, Garantia Fidejussória, Alienação Fiduciária Unidades e Promessa de Alienação Fiduciária;
19. Coobrigação da Emissora: Não há;
20. Carência: Não há;
21. Subordinação: Não há;
22. Forma: escritural.

2.2. Garantias: A presente Oferta é garantida por: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Garantia Fidejussória e (iii) Alienação Fiduciária Unidades; e (iv) o Aval, 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 do Empreendimento Urban Residence, 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 da 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 para Registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis;
- h) Registro do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso – MT e da Capital do Estado de 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 Interveniente Anuente, que afete ou possa afetar a realização da Oferta; e
- k) Ratificação, pela Emissora e pela Interveniente 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 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada ("Instrução CVM 539"), 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 9º-A da Instrução CVM 539 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 9º-A da Instrução CVM 539; 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 9-B da Instrução CVM 539 ("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, à 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; e
- l) Não existe decisão administrativa ou judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme atualmente em vigor, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA), a *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e o *UK Bribery Act*, conforme aplicável (em conjunto, as "Leis Anticorrupção"),

e, ainda, que não constam no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP; e

- m) A Oferta foram originadas e estruturadas exclusivamente pela Securitizadora e pela Interveniente 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 Interveniente 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 de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) ("Comissão Distribuição"), a ser paga pela Emissora por meio de depósito na conta corrente nº 4101-4 de titularidade da Terra Investimentos, mantida na agência nº 0001 junto ao **Banco 307 (Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)**, na primeira Data de Liquidação.

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

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

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

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

CLÁUSULA OITAVA – DESPESAS

8.1. Despesa: O pagamento do Custo *Flat*, conforme descritos no Anexo VI 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.

Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152

CEP 01451-010 - Cidade de São Paulo – SP

A/C: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: (11) 4562-7080

E-mail: rarruy@nminvest.com.br; contato@cpsec.com.br

Para o Coordenador Líder:

TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.

Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar

CEP 04534-000 – Cidade de São Paulo – SP

A/C Pedro Henrique Feres

Tel.: (11) 3165-6066

E-mail: phferes@terrainvestimentos.com.br

Para a Interveniente Anuente:

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.

Avenida Frei Servácio, nº 502, Sala 20, Quadra 07, Lote 19, Jardim Urupês

CEP 78715-207 – Cidade de Rondonópolis – MT

A/C: Lucas Corrente Luz

Tel.: (66) 9.9931-0737

E-mail: lucas.luz@congresulengenharia.com.br

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 Interviente 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. Interviente Anuente: A Interviente Anuente, desde já, obriga-se de forma irrevogável e irreatável, 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 Interviente Anuente, assessor legal para acompanhar o processo conjuntamente com a Interviente 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 Interviente Anuente de indenizar as Partes Indenizáveis.

14.4. A Interviente 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 Interviente 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 Interviente Anuente de ser ressarcida pelo

Coordenador Líder caso referida decisão exequível seja revertida em seu favor no curso do processo, por meio de decisão irrecurável.

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.

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

São Paulo, 13 de novembro de 2020.

(Assinaturas seguem na próxima página.)

[REstante da página intencionalmente deixado em branco]

(Página de Assinaturas 1/3 do Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

Emissora:



Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A
Emissora

(Página de Assinaturas 2/3 do Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

Coordenador Líder:

DocuSigned by:
Andre Cunha de Souza
Assinado por: ANDRE CUNHA DE SOUZA:16935325811
CPF: 16935325811
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 06:38:32 PST
ICP-Brasil
852F580742E24C8C8616D8B128548062

Nome: Andre Cunha de Souza
Cargo: Diretor Administrativo

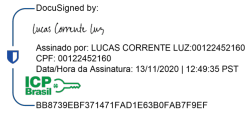
DocuSigned by:
Pedro Henrique Feres
Assinado por: PEDRO HENRIQUE FERES:31747895830
CPF: 31747895830
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 10:54:06 PST
ICP-Brasil
844209956F34448E6F40162879867A8A

Nome: Pedro Henrique Feres
Cargo: Diretor Comercial

TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA.

(Página de Assinaturas 3/3 do Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

Interveniente Anuente



Nome: Lucas Corrente Luz

Cargo: ADMINISTRADOR

Nome:

Cargo:

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.

Devedora

Testemunhas:



Nome: marcelo de campos bicudo

RG nº: 17.450.200-X/SSP-SP

CPF/ME nº: 148.088.018-33



Nome: Vinicius Ottone Mastro Rosa

RG nº: 32830983

CPF/ME nº: 2315998846

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato”), com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei 9.514/97”),

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 5120024717-6, em sessão de 05/02/2020, com sede na Rua Domingos de Lima, nº 615, Vila Aurora I, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP 78.740-026, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 36.281.611/0001-00, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Fiduciante”); e

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária”, doravante denominada, quando em conjunto com a Fiduciante, “Partes”, e, cada uma, isolada e indistintamente “Parte”).

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A Fiduciante é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso (“Matrícula” e “Imóvel”, respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso (“Empreendimento Urban Residence”);
- b) A Fiduciante emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a “Cédula de Crédito Bancário nº 76/2020” (“CCB” ou “Cédula”), em 13 de novembro de 2020, no valor de R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais), em favor da **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19 (“Credora”), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado ao desenvolvimento do Empreendimento Urban Residence e ao pagamento de custos relacionados ao Empreendimento Urban Residence, conforme descritos no Anexo VII da CCB;

- c) O Empreendimento Urban Residence, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, processo nº 451/2020, em 08 de abril de 2020, e memorial descritivo das especificações da obra será depositado no Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), composto de 29 (vinte e nove) pavimentos, e 80 (oitenta) unidades autônomas do tipo apartamento residencial, o qual, conforme o R.3 da Matrícula, datado de 08 de outubro de 2020, apresenta 24.996,14 m² (vinte e quatro mil, novecentos e noventa e seis metros e quatorze centímetros quadrados) de área total construída e 12.389,920 m² (doze mil, trezentos e oitenta e nove metros e novecentos e vinte centímetros quadrados) de área privativa, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades"), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, conforme Av. 4 da Matrícula, datada de 08 de outubro de 2020;
- d) A Fiduciante, na qualidade de devedora, obrigou-se, entre outras obrigações, a pagar à Credora os direitos creditórios decorrentes da CCB, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Urban Residence, que compreendem a obrigação de pagamento pela Fiduciante do Valor Principal, Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme definidos abaixo, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Fiduciante por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas e despesas conforme definido na CCB, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB ("Créditos Imobiliários");
- e) A Credora pretende ceder, na presente data, à Fiduciária, na qualidade de securitizadora, a totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante a celebração, do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão");
- f) A Fiduciante, no âmbito da CCB, obrigou-se a outorgar, em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas no âmbito da CCB, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na CCB, 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 da CCB e dos demais documentos dela originados ("Obrigações Garantidas"), as seguintes garantias (quando em conjunto, as "Garantias");
- (i) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Fiduciante, oriundos das Unidades já comercializadas, na data de emissão da CCB, pela Fiduciante a terceiros ("Unidades Vendidas" e "Direitos Creditórios Unidades Vendidas"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Fiduciante, oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não

comercializadas pela Fiduciante até a data de emissão da CCB ("Unidades em Estoque" e "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" e "Cessão Fiduciária", respectivamente). Para fins deste Contrato, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Fiduciante passarão a integrar o conceito de "Unidades Vendidas" e, conseqüentemente, seus respectivos direitos creditórios, passarão a integrar o conceito de "Direitos Creditórios Unidades Vendidas";

- (ii) Alienação fiduciária sobre as Unidades, a ser formalizada por meio deste Contrato;
 - (iii) Promessa de alienação fiduciária de eventuais imóveis a serem recebidos pela Emitente como parte do pagamento das Unidades Vendidas ("Imóveis em Dação" e "Promessa de Alienação Fiduciária", respectivamente), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia" ("Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária") e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária e com o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, doravante denominados simplesmente como "Instrumentos de Garantia") e, quando efetivamente constituídas as alienações fiduciárias sobre os Imóveis em Dação, denominadas "Alienções Fiduciárias dos Imóveis em Dação"; e
 - (iv) Aval, prestado pelos Avalistas, conforme definidos na CCB, nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil" e "Aval", respectivamente);
- g) A Fiduciária, na qualidade de securitizadora, pretende emitir, nesta data, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com Garantia Real e Sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado entre a Fiduciária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário", conforme aplicável);
- h) A Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização

por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

- i) A Fiduciária pretende vincular os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente alienação fiduciária e representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da sua 1ª Emissão ("CRI"), conforme o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("Termo de Securitização"), celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário;
- j) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação 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, conforme o "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*" ("Contrato de Distribuição");
- k) Integram a Oferta Restrita os seguintes documentos (quando em conjunto, "Documentos da Operação"): (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o presente Contrato; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) a Promessa de Alienação Fiduciária; (vii) o Termo de Securitização; (viii) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; e (ix) o Contrato de Distribuição;
- l) A garantia a ser constituída nos termos deste Contrato, pela Fiduciante, é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei nº 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
- m) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato, o qual será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Contrato não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme

significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

1.2. Salvo qualquer disposição expressa em contrário prevista neste Contrato, todos os termos e condições dos Documentos da Operação aplicam-se total e automaticamente a este Contrato e deverão ser considerados como uma parte integrante deste instrumento, como se estivessem aqui transcritos.

CLÁUSULA SEGUNDA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Alienação Fiduciária: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade plena das Unidades, exceção às unidades permutadas com os anteriores proprietários do Imóvel ("Alienação Fiduciária"), observado que cada uma das Unidades, responderá pelo percentual que lhe for atribuído em relação à totalidade das Obrigações Garantidas, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta das Unidades, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, as quais estão descritas e caracterizadas no Anexo B do presente Contrato, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato.

2.1.1. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, as Unidades estão perfeitamente descritas e caracterizados no Anexo B ao presente Contrato e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.1.2. A Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.

2.1.3. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato, exceto se a presente garantia for expressamente liberada, nos termos do item 2.4 abaixo.

2.1.4. A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre as Unidades sem que haja prévia e expressa anuência, por escrito, da Fiduciária e que o(s) terceiro(s) adquirente(s) assumam integralmente as obrigações previstas neste Contrato, exceto no que se refere à celebração de contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre as Unidades, o que fica, desde já, autorizado, desde que a Fiduciante inclua em tais contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre as Unidades previsão no sentido de que a propriedade será transferida apenas mediante a liberação da Alienação Fiduciária, sempre observadas as condições previstas neste Contrato e no Contrato de Cessão.

2.1.5. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a: (i) manter as Unidades em perfeito estado de segurança e utilização; (ii) adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação às

Unidades; e (iii) pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos às Unidades.

2.2. Registro: A transferência da propriedade fiduciária das Unidades pela Fiduciante à Fiduciária operar-se-á mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

2.2.1. O presente Contrato deverá ser objeto de prenotação para registro da Garantia Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura.

2.2.2. O registro previsto no item 2.2, acima, deverá ser providenciado pela Fiduciante em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da presente data, podendo ser prorrogado por igual período, por duas vezes, desde que a Fiduciante comprove à Fiduciária ter adotado os melhores esforços para cumprir eventuais exigências realizadas pelo competente Oficial de Registro de Imóveis.

2.2.3. Durante o período, de que trata o item 2.2.2 acima, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro previsto no item 2.2 deste Contrato. A Fiduciante obriga-se a apresentar este Contrato devidamente registrado à Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de obtenção do referido registro.

2.2.4. Observado o previsto no item 2.2.2 acima com relação ao prazo para obtenção do registro deste Contrato, a Fiduciante e a Fiduciária ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer rratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Oficial de Registro de Imóveis para o registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

2.2.5. Mediante o registro do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre as Unidades em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização das Unidades, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta das referidas Unidades.

2.2.6. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente às Unidades, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, exceto se a presente garantia for liberada pela Fiduciária, obrigando a Fiduciante a manter, conservar e guardar as Unidades, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre as Unidades, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária constituídas nos termos deste Contrato.

2.2.7. A Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até a integral quitação a Obrigação Garantida, nomeia e constitui a Fiduciária para, (i) caso não cumpra qualquer das obrigações a que se refere este item 2.2, representá-la perante qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, competentes registros do comércio, cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis e cartórios de protesto, conforme aplicável, com poderes especiais para, em seu nome: (i) notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Alienação Fiduciária; (ii) praticar atos perante o Ofício de Registro de Imóveis, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou à averbação da Alienação Fiduciária, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e (iii) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato; e (iii) caso não cumpra qualquer das obrigações que ensejem a declaração do vencimento antecipado a Obrigação Garantida sem que tenham sido quitadas, representá-la perante qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, competentes registros do comércio, cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis e cartórios de protesto, com poderes especiais para, em seu nome, representá-la na assinatura de eventuais aditamentos a este Contrato que se façam necessários para atender a eventuais exigências do Ofício de Registro de Imóveis, bem como para quaisquer procedimentos necessários para executar a garantia e manter os direitos da Fiduciária de receber quaisquer valores decorrentes a Obrigação Garantida.

2.3. Benfeitorias: Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas nas Unidades, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.4. Liberação da Alienação Fiduciária: A Fiduciária, nos termos da CCB, declara e reconhece que as Unidades integram o ativo circulante da Fiduciante e que se destinam à comercialização a terceiros. Em vista disso, quando da quitação integral do preço de quaisquer dos instrumentos de comercialização das Unidades, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente quitante, e recebimento pela Fiduciária, na qualidade de securitizadora, dos recursos na conta do patrimônio separado dos CRI, conforme definido na CCB ("Conta Centralizadora"), para que esta proceda conforme a ordem de destinação de recursos prevista no item 6.1 da CCB. A Fiduciária providenciará a liberação da Alienação Fiduciária da respectiva Unidade em até 3 (três) Dias Úteis, a contar da data da concessão do Habite-se do Empreendimento Urban Residence, desde que a Fiduciante apresente a Fiduciária os documentos comprobatórios da quitação da referida Unidade pelo respectivo adquirente, devendo a Fiduciária apresentar o termo de liberação da referida garantia, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários à liberação da Alienação Fiduciária da respectiva Unidade.

2.4.1. Caso o adquirente de determinada Unidade, para realizar o pagamento do preço de venda da referida Unidade, obtenha financiamento com uma instituição financeira e a referida instituição financeira exija a liberação prévia da Alienação Fiduciária constituída sobre referida Unidade, as seguintes providências poderão ser tomadas:

- i) A Fiduciária obriga-se, neste ato, a comparecer como parte interveniente no respectivo instrumento que formalize o financiamento entre o adquirente e a instituição financeira, com a finalidade de liberar a Alienação Fiduciária constituída sobre a Unidade objeto do financiamento, sendo certo, no entanto, que tal liberação estará condicionada à previsão no referido contrato de financiamento de que a liberação pela instituição financeira de 100% (cem por cento) do valor total financiado será realizada na Conta Centralizadora, para fins de Amortização Obrigatória, conforme definido na CCB; e
- ii) Caso, por determinação da instituição financeira financiadora, a Fiduciária não possa figurar como interveniente anuente no respectivo contrato de financiamento, a Fiduciante obriga-se a aportar recursos próprios na Conta Centralizadora, no montante a ser financiado pela instituição financeira, sem prejuízo do disposto no item 6.1 da CCB. Em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do referido aporte na Conta Centralizadora, a Fiduciária liberará a Alienação Fiduciária de referida Unidade objeto do financiamento.

2.5. Venda das Unidades: Fica desde já certo e ajustado que a Fiduciante poderá realizar a venda das Unidades para terceiros, nos termos do item 2.4, acima, uma vez que tais Unidades integram o ativo circulante da Fiduciante e se destinam à comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta Centralizadora.

2.6. Ônus: A Fiduciante declara que, nesta data, as Unidades estão livres de quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições judiciais ou extrajudiciais, seja de que natureza for.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. Características: As Obrigações Garantidas têm as características descritas na CCB, na Escritura de Emissão de CCI, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação que, para os fins do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965 e do artigo 24 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, das quais destacamos as seguintes características

- a) Valor da CCB: R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais), correspondente ao valor dos Créditos Imobiliários decorrentes da emissão da CCB ("Valor Principal");

- b) Data de emissão da CCB: 13 de novembro de 2020;
- c) Prazo: 1.560 (um mil, quinhentos e sessenta) dias, a partir da data de emissão da CCB;
- d) Data de Vencimento: 20 de fevereiro de 2025, correspondente à data de vencimento da CCB ("Data de Vencimento");
- e) Cronograma de Amortização da CCB: A amortização do valor de principal será realizada na forma do Anexo I da CCB;
- f) Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: O Valor Principal será atualizado monetariamente pelo Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("INCC-DI" e "Atualização Monetária", respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II da CCB, desde a Data da Primeira Integralização, inclusive, ou da Data de Aniversário dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive; ("Juros Remuneratórios"); e
- g) Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrerá conforme estabelecido no Anexo I da CCB.

3.2. Vinculação ao CRI: Sem prejuízo das obrigações descritas no item 2.1, deste Contrato, a Alienação Fiduciária, constituída nos termos deste Contrato, garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Fiduciante, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, bem como a liquidação integral do Patrimônio Separado da emissão dos CRI.

CLÁUSULA QUARTA – MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Mora e Inadimplemento: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará à Fiduciante a responsabilidade pelo pagamento do respectivo principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios previstos no presente Contrato e no Contrato de Cessão, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme o caso, que somente serão devidas caso não seja purgada a mora e seja consolidada a propriedade fiduciária em nome da Fiduciária.

4.2. Possibilidade de Excussão de Garantia: Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB, da CCI, do Contrato de Cessão, deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação, e a contar da respectiva data do descumprimento, a Fiduciária poderá, observado o prazo de cura de 05 (cinco) Dias Úteis, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97, a seu critério, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia

fiduciária, com relação a qualquer uma das Unidades objeto desta Alienação Fiduciária, respeitado o percentual que cada um corresponde ao valor das Obrigações Garantidas ou a todas elas, a seu critério, através de requerimento ao Oficial de Registro de Imóveis para intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, §7º, e 27 da Lei 9.514/97.

4.2.1. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.2.2. Na hipótese de excussão da presente garantia fiduciária, no todo ou em parte, fica, desde logo, facultado à Fiduciária utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além das Obrigações Garantidas, de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que houver discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que sobejar à Fiduciante, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias após o recebimento pela Fiduciária do valor apurado com a excussão da presente garantia.

4.3. Configuração da Mora: O não pagamento, pela Fiduciante, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicadas nos termos desta cláusula, bastará para a configuração da mora.

4.3.1. Configurada a mora nos termos do item 4.2 acima, a Fiduciante será intimada a purga-la, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da intimação, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições condominiais.

4.4. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) A intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b) A diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizarem as Unidades, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação das Unidades, ou da sede da Fiduciante, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento, a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante, ou por seus representantes legais ou prepostos;
- c) A intimação será feita à Fiduciante, a seus procuradores regularmente constituídos, podendo,

ainda, ser intimados os vizinhos da Unidade da Fiduciante ou o funcionário da portaria da Unidade responsável pelo recebimento de correspondências caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores da Fiduciante estão se ocultando, observado o disposto nos parágrafos 3º A e 3º B do artigo 26 da Lei 9.514/97; e

- d) Se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelo serventuário encarregado da diligência, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local das Unidades.

4.5. Purgação da Mora: Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 03 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

4.5.1. Não purgada a mora, conforme certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, este promoverá a averbação da consolidação da propriedade da Unidade em nome da Fiduciária na respectiva matrícula, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, mediante a apresentação do comprovante de pagamento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e de qualquer outra taxa/imposto necessário à transferência da propriedade das Unidades.

CLÁUSULA QUINTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Alienação da Unidade: Uma vez consolidada a propriedade de qualquer uma das Unidades em nome da Fiduciária, observado o previsto nas Cláusula Quarta deste Contrato, deverá a respectiva Unidade ser alienada pela Fiduciária a terceiros, as quais poderão ser vendidas em leilão único ou individualmente, conforme o caso, observado o disposto no item II abaixo, os procedimentos previstos neste Contrato, bem como na Lei 9.514/97, como a seguir se explicita:

- a) A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) No período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária da Unidade em nome da Fiduciária até a data da realização do segundo leilão, conforme alínea “d”, abaixo, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir a respectiva Unidade pelo preço correspondente ao valor da dívida, somado: (i) aos encargos e despesas previstos no §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97; (ii) aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária da Unidade em nome da Fiduciária, e (iii) às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, à Fiduciante o pagamento dos encargos

tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição da Unidade, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos;

- c) O primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária ("Primeiro Leilão"), devendo a(s) Unidade(s) ser(em) ofertada(s) no primeiro leilão pelo Valor Mínimo estabelecido no item 6.1 deste Contrato;
- d) Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme item 6.1 deste Contrato, a(s) Unidade(s) será(ão) ofertada(s) em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público leilão, por valor igual ou superior ao valor da dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, §§2º, 2º-A, 2º-B e 3º, da Lei 9.514/97, observado o previsto na item 5.2, abaixo, deste Contrato;
- e) Os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local da Unidade. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência, com aviso de recebimento, endereçada ao endereço constante do preâmbulo desta Alienação Fiduciária acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- f) A Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse das Unidades ao licitante vencedor.

5.1.1. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante, conforme o caso, o direito de readquirir as Unidades por preço correspondente ao valor da dívida, acrescido: (i) dos encargos e despesas descritos no artigo 27 § 2º da Lei 9.514/1997; (ii) dos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão intervivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária; (iii) das despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão; e (iv) dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição da(s) Unidade(s), inclusive custas e emolumentos.

5.2. Conceitos: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- a) Valor da Unidade: É o Valor Mínimo mencionado no item 6.1 deste Contrato, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;
- b) Valor da dívida: É o equivalente à soma das seguintes quantias, sem prejuízo de outras despesas que venham a ser autorizadas pela legislação: (i) valor das Obrigações Garantidas executadas calculado de forma proporcional à(s) respectiva(s) Unidade(s) objeto de

excussão, considerando o percentual que cada Unidade representa do saldo devedor das Obrigações Garantidas nos termos do Anexo B deste Contrato, acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iii) Imposto Predial Territorial Urbano ("IPTU"), foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas à(s) Unidade(s) que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso; (iv) taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo, conforme definido no item 6.1 deste Contrato, e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciante até a data em que a Fiduciária, ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente da(s) Unidade(s) em leilão), vier a ser imitada na posse da(s) Unidade(s); a desocupação da(s) Unidade(s) deverá ser formalizada mediante termo de desocupação; (v) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (vi) custeio dos reparos necessários à reposição da(s) Unidade(s) em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente em leilão extrajudicial; (vii) imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e (viii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e

- c) Despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (b) os encargos e custas com a publicação de editais; e (c) a comissão do leiloeiro, limitada aos valores praticados pelo mercado.

5.3. Segundo Leilão: No segundo leilão, observado o disposto nos subitens "c" e "d" do item 5.1 deste Contrato:

- a) Será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas que sejam representados pela respectiva Unidade nos termos do Anexo B deste Contrato e das despesas previstas nos incisos "b" e "c" do item 5.2 acima, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado no item 5.4 deste Contrato, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes. As Partes concordam que o valor oferecido no segundo leilão poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, caso o maior lance oferecido para as Unidades não seja igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas que sejam representados pela respectiva Unidade nos termos do Anexo B deste Contrato, acrescida das despesas previstas nesta Cláusula 5, hipótese em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e

posse das Unidades; e

- b) Caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor total da dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação (em relação ao valor da respectiva Unidade, tal como previsto no Anexo B deste Contrato), ficando consolidada a propriedade plena da Unidade em nome da Fiduciária, sendo quitado perante a Fiduciária apenas o valor equivalente ao percentual que a respectiva Unidade representa em relação saldo devedor das Obrigações Garantidas, conforme descrito no Anexo B deste Contrato. Não obstante, a Fiduciante e a Devedora continuarão obrigados a quitar o saldo devedor remanescente das Obrigações Garantidas, conforme previsto no art. 9º da Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017.

- 5.4. Destinação de Sobejos: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto no inciso a do item 5.3 deste Contrato.

5.4.1. Na hipótese do subitem "a" do item 5.3 deste Contrato, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, estando a Fiduciária exonerada desta obrigação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97.

- 5.5. Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse da(s) Unidade(s) no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula da(s) Unidade(s), a plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda da(s) Unidade(s) no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514/97, e demais despesas previstas neste Contrato.

- 5.6. Operação Estruturada: O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Fiduciante, na qualidade de devedora, no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da presente alienação fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer

outra garantia constituída pela Fiduciante ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas, e a cobrança, concomitantemente, da Devedora, dos valores devidos nos termos da CCB e da CCI.

CLÁUSULA SEXTA – VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

6.1. Valor das Unidades: neste ato, é atribuído a cada um dos Imóveis (a) o valor constante do Anexo B ao presente Contrato (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), considerando o percentual das Obrigações Garantidas relativo à respectiva Unidade, ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Empreendimento Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade, o que for maior, que será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão ("Valor Mínimo"). Este Valor Mínimo deverá ser devidamente atualizado pela variação positiva do IGP-M/FGV, desde a data de assinatura desta Alienação Fiduciária até a data de realização do leilão.

6.1.1. O Agente Fiduciário poderá contratar com base nas expensas em deliberação dos titulares dos CRIs em assembleia geral realizadas para este fim, em conformidade com no Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19 ("Ofício"), terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual laudo de avaliação do valor de venda das Unidades será considerada uma despesa da emissão do CRI e será de responsabilidade da Fiduciante.

CLÁUSULA SÉTIMA – CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

7.1. Cancelamento: Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas, resolve-se a propriedade resolúvel da Fiduciária sobre as Unidades, retornando à Fiduciante à condição de plena proprietária e possuidora única das Unidades.

7.2. Termo de Quitação: A Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de quitação e liberação das garantias ora constituídas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, sob pena de responder pelos danos a que der causa e pagar a penalidade prevista no parágrafo 1º do artigo 25 da Lei nº 9.514/97. Para fins deste item, as Partes reconhecem que a comprovação da quitação dependerá de confirmação, pela Fiduciária, do recebimento integral da quantia correspondente às Obrigações Garantidas.

7.2.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena das Unidades em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis competente o termo de quitação a ser emitido pela Fiduciária na forma do disposto na Cláusula 7.2 ou no inciso b) da Cláusula 5.3 deste Contrato, conforme aplicável, de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade das Unidades.

CLÁUSULA OITAVA – DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DO EXCEDENTE

8.1. Cessão Fiduciária do Excedente: Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede fiduciariamente, em favor da Fiduciária, a titularidade resolúvel e a posse indireta sobre a totalidade dos direitos de créditos de titularidade da Fiduciante decorrentes de eventual sobejo decorrente da excussão da Alienação Fiduciária que não seja utilizado na quitação do Valor da Dívida ("Direitos Creditórios").

8.2. Base Legal: Em garantia das Obrigações Garantidas, esta Cessão Fiduciária do Excedente é celebrada nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/69, do Decreto-Lei nº 911/69 e do Código Civil.

8.3. Abrangência da Cessão Fiduciária do Excedente: Os Direitos Creditórios objeto da presente cessão fiduciária: (i) deverão ser utilizados pela Fiduciária para a quitação, total ou parcial, do saldo devedor das Obrigações Garantidas e o excesso, se houver, será transferido à Fiduciária; e (ii) incluem eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores decorrentes dos Direitos Creditórios, os quais passarão a integrar automaticamente a presente Cessão Fiduciária do Excedente.

8.4. Registro da Cessão Fiduciária do Excedente: A Fiduciante se obriga, às suas expensas e em prazo não superior a 10 (dez) dias corridos a contar da celebração do presente Contrato, a apresentar o comprovante do protocolo do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e da Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, devendo o registro ser concluído em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da presente data, prazo este que poderá ser prorrogado pelas Partes em caso de exigências por ele realizadas.

CLÁUSULA NONA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

9.1. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que:

- a) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- b) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias 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;
- c) Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros previstos no item 2.2 acima no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada

uma garantia real de alienação fiduciária sobre cada uma das Unidades;

- d) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão: (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada ou que seja aplicável a seus bens, inclusive as Unidades, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;
- e) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- f) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- g) As previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- h) As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i) A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciante seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial as Unidades, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação;
- j) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- k) As Unidades estão e permanecerão, durante a vigência deste Contrato, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção desta garantia, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato e constituir a presente garantia em favor da

Fiduciária;

- l) Inexistem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar ao Imóvel e às Unidades, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- m) Inexistem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas ao Imóvel e às Unidades, que afetem ou possam vir a afetar ao Imóvel e às Unidades, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- n) O Imóvel e as Unidades não se encontram tombados, em área objeto de desapropriação, ou em área considerada de risco de contaminação;
- o) As Unidades não se encontram sublocadas, e não houve qualquer sublocação ou cessão de área das Unidades a terceiros, a qualquer título;
- p) O Imóvel e as Unidades estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetá-lo, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- q) Inexiste, até a presente data, qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel e/ou às Unidades, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;
- r) Na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel e/ou às Unidades, que comprovadamente venham a diminuir o valor da garantia ora constituída, responsabiliza-se integralmente a Fiduciante pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
- s) Inexistem processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, as Unidades e o Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar as Unidades e o Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia; e
- t) As Unidades não violam qualquer lei de zoneamento, ambiental ou de proteção de patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, ou estão em descumprimento de quaisquer diretrizes de planejamento urbano.

9.2. Declarações da Fiduciária: A Fiduciária declara e garante à Fiduciante que:

- a) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- b) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias 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;
- c) Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros previstos no item 2.2 acima no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre cada uma das Unidades;
- d) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão: (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;
- e) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- f) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- g) As previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- h) As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i) A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciária seja parte; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciária esteja sujeita; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das

obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação; e

- j) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato.

9.3. Validade das Declarações: As declarações previstas na Cláusula Oitava deste Contrato são válidas nesta data, e deverão permanecer válidas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

10.1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas nos termos deste Contrato e da legislação aplicável, a Fiduciante obriga-se a:

- a) Observado o previsto no subitem 2.1.4 deste Contrato e exceto como previsto no Contrato de Cessão, não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre o Imóvel e/ou sobre as Unidades (exceto pelos previstos neste Contrato), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito da Fiduciária;
- b) Manter o Imóvel e as Unidades, preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos e notificar prontamente a Fiduciária sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato;
- c) Assegurar e defender o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;
- d) Manter as Unidades em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar as suas desvalorizações;
- e) Informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação às Unidades: (i) esbulho; ou (ii) qualquer sinistro que comprometa operações nas Unidades; e
- f) Contratar e manter durante toda a implementação e desenvolvimento do Empreendimento Urban Residence seguro sobre o Imóvel e sobre o Empreendimento Urban Residence.

CLÁUSULA DEZ – DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Para a Fiduciária

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152

CEP 01451-010 - São Paulo – SP

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: 11 4562-7080

E-mail: rarruy@nminvest.com.br; contato@cpsec.com.br;

Para a Fiduciante

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.

At.: Lucas Corrente Luz

Tel.: (66) 9.9931-0737

E-mail: lucas.luz@congresulengenharia.com.br

Avenida Frei Servácio, nº 502, Sala 20, Quadra 07, Lote 19

Jardim Urupês – Rondonópolis. MT, CEP: 78715-207.

11.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

11.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

11.3. Sucessão: Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, 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.

11.4. Registro: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes deste Contrato, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas

de serviço de notas, de serviço de registro de imóveis e de serviço de títulos e documentos, conforme necessário, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre este Contrato.

11.4.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que os oficiais dos Escritórios de Registro de Imóveis competentes procedam, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

11.5. Securitização: As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

11.6. Alterações: Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em escritório(s) de registro de imóveis competente(s). Não obstante, após a emissão, subscrição e integralização dos CRI, o presente Contrato somente poderá ser alterado mediante anuência dos Titulares de CRI, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização.

11.6.1. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

11.7. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: (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, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

11.8. Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel ou das Unidades, a Fiduciária, como proprietária do Imóvel e das Unidades, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, até o montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas.

11.9. Proporção: Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção das indenizações conforme a item 11.8, acima, deste Contrato, for: (i) superior ao saldo devedor das Obrigações

Garantidas, a Fiduciária deverá restituir à Fiduciante o saldo que sobejar em até 05 (cinco) dias do seu recebimento pela Fiduciária da indenização do poder expropriante; ou (ii) inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, continuando, neste caso, a Fiduciante responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.

11.10. Entendimentos Anteriores: Fica desde logo estipulado que este Contrato revoga e substitui todo e qualquer entendimento contrário havido entre as Partes, anteriormente a esta data e sobre o mesmo objeto.

11.11. Execução Específica: A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 497, 806 e 815 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

11.12. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcadas das Partes, e que não seja sábado ou domingo.

CLÁUSULA DOZE – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

12.1. Legislação Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

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

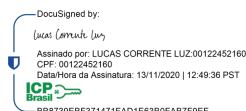
E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 13 de novembro de 2020.

O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.

As assinaturas seguem nas próximas páginas.

(Página 1/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 13 de novembro de 2020, entre a Urban Residence Incorporadora SPE Ltda., na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária)



Nome: Lucas Corrente Luz

Cargo: ADMINISTRADOR

Nome:

Cargo:

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.

Fiduciante

(Página 2/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 13 de novembro de 2020, entre a Urban Residence Incorporadora SPE Ltda., na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária)

DocuSigned by:
Rodrigo Geraldi Arruy
Assinado por: RODRIGO GERALDI ARRUJY:25033396897
CPF: 25033396897
Data/Hora da Assinatura: 13/11/2020 | 11:32:57 PST
ICP
Brasil
M-F-PEDRA49244B4AF9565108D958A8A86

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Fiduciária

Testemunhas:

DocuSigned by:
marcelo de campos bicudo
Assinado por: MARCELO DE CAMPOS BICUDO:14808801833
CPF: 14808801833
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 04:26:13 PST
ICP
Brasil
4345B5D2E70C4AF791B8DAFA6B00704

Nome: marcelo de campos bicudo

RG nº: 17.450.200-X/SSP-SP

CPF/ME nº: 148.088.018-33

DocuSigned by:
Vinicius Ottone Mastro Rosa
Assinado por: VINICIUS OTTONE MASTROROSA:23015998846
CPF: 23015998846
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 05:24:30 PST
ICP
Brasil
80E3EF2EFEEA49D7A7A9A484C4C92B14

Nome: vinicius Ottone Mastro Rosa

RG nº: 32830983

CPF/ME nº: 23015998846

ANEXO A
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM
GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Descrição da CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 13 de novembro de 2020.

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	URBAN01	TIPO DE CCI	INTEGRAL

1. EMISSORA		
Razão Social: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.		
CNPJ/MF: 31.468.139/0001-98		
Endereço: Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152		
CEP: 01451-010	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/MF: 15.227.994/0004-01		
Endereço: Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi		
CEP: 04534-002	Cidade: São Paulo	UF: São Paulo

3. DEVEDORA		
Razão Social: URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.		
CNPJ/MF: 36.281.611/0001-00		
Endereço: Rua Domingos de Lima, nº 615, Vila Aurora I		
CEP: 78.740-026	Cidade: Rondonópolis	UF: MT

4. TÍTULO
Cédula de Crédito Bancário nº 76/2020, emitida pela Devedora em 13 de novembro de 2020, no valor principal de R\$ 45.200.000,00, em favor da Cedente, posteriormente cedida à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão;

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$45.200,000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais)

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS				
Os Imóveis vinculados à presente emissão são as Unidades do Empreendimento Urban Residence, abaixo discriminadas:				
Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	Proprietário

"Edifício Urban Residence"	Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora	126.471	Registro de Imóveis de Rondonópolis	URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.

7. GARANTIAS

- a) Cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade da Devedora oriundos da comercialização das unidades já comercializadas pela Devedora a terceiros ("Unidades Vendidas"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade da Devedora oriundos da comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Devedora ("Unidades em Estoque"), formalizada por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*";
- b) Alienação fiduciária sobre as Unidades, a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração de "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*"; e
- c) Garantia fidejussória, prestada na forma de aval, nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, por: (i) **CONCRESUL ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 51.200.247.176, em sessão de 23/09/1987, com sede na Rua Arnaldo Estevan de Figueiredo, nº 1.468, La Salle, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.710-002; devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.959.059/0001-89; (ii) **LUCAS CORRENTE LUZ**, brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 374943059 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 001.224.521-60, residente e domiciliado na Rua Garça-Real, nº 24, Jardim Village do Cerrado, na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.731-604, e sua esposa **THAÍS FERNANDA MOUSSALEM LUZ**, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 15099555 SSP/MT e CPF/ME nº 006.580.321-35; e (iii) **BRUNO CORRENTE LUZ**, brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 12499790 SSP/MT e CPF nº 910.899.641-53, residente e domiciliado na Avenida Giuseppe Cilento, nº 1.811, Jardim Botânico, no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP: 14.021-650, e sua esposa **MARIÂNGELA NEVES DOS SANTOS LUZ**, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 1674097-1 SSP/MT e CPF/ME nº 696.748.251-34.

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Data do Primeiro Vencimento	20 de novembro de 2020
Data de Vencimento Final	20 de fevereiro de 2025
Prazo Total	1.560 (um mil, quinhentos e sessenta) dias
Valor Principal	R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária e Juros Remuneratórios	O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("<u>INCC-DI</u>" e "<u>Atualização Monetária</u>", respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II da CCB, desde a data de desembolso, inclusive, ou da Data de Aniversário dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive ("<u>Juros Remuneratórios</u>").
Encargos Moratórios:	No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Devedora, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, também definidos na Cédula, será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento: (i) aplicação de multa não indenizatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e (ii) aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora.

	No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula, a Devedora, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.
Periodicidade de Pagamento dos Juros	Mensalmente, a partir de 20 de novembro de 2020, inclusive;
Periodicidade de Pagamento da Amortização	Na Data de Vencimento Final;
Demais características	O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.

ANEXO B
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E
OUTRAS AVENÇAS

Descrição das Unidades

Descrição da Unidade	Valor Mínimo
Unidade Autônoma nº 101 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 0,988% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 102 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 0,988% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 103 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,285% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 104 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de	(a) Valor equivalente a 1,285% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela

Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 201 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 0,999% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 202 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 0,999% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 203 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,247% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 204 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,299% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.

Unidade Autônoma nº 301 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,010% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 302 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,010% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 303 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,311% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 304 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,314% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 401 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes	(a) Valor equivalente a 1,021% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades

– 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 402 do empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,021% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 403 do empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,455% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 404 do empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,455% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 501 do empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº	(a) Valor equivalente a 1,003% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.

126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	
Unidade Autônoma nº 502 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 0,986% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 503 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,471% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 504 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,471% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 601 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,043% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 602 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban	(a) Valor equivalente a 1,023% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de

Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 603 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,189% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 604 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,255% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 701 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,064% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 702 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de	(a) Valor equivalente a 1,054% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela

Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 703 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,371% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 704 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,414% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 801 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 0,828% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 802 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 0,903% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.

Unidade Autônoma nº 803 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,385% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 804 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,330% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 901 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,076% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 902 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,061% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 903 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes	(a) Valor equivalente a 1,442% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades

– 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 904 do empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,534% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1001 do empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,087% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1002 do empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,357% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1003 do empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº	(a) Valor equivalente a 1,549% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.

126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	
Unidade Autônoma nº 1004 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,549% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1101 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 0,941% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1102 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,098% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1103 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,205% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1104 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban	(a) Valor equivalente a 1,428% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de

Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1201 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,109% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1202 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,088% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1203 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,380% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1204 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de	(a) Valor equivalente a 1,314% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela

Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1301 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,163% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1302 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,113% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1303 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,380% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1304 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,414% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.

Unidade Autônoma nº 1401 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,131% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1402 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,069% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1403 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,612% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1404 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,612% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1501 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes	(a) Valor equivalente a 1,142% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades

– 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1502 do empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 0,941% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1503 do empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,269% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1504 do empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,357% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1601 do empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº	(a) Valor equivalente a 1,153% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.

126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	
Unidade Autônoma nº 1602 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,153% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1603 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,499% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1604 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,499% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1701 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,164% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1702 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban	(a) Valor equivalente a 1,164% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de

Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1703 do empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,514% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1704 do empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,514% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1801 do empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,175% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1802 do empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de	(a) Valor equivalente a 1,175% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela

Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1803 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,528% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1804 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,528% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1901 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 0,903% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1902 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,185% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.

Unidade Autônoma nº 1903 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,593% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 1904 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,690% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 2001 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,197% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 2002 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,197% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 2003 do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes	(a) Valor equivalente a 1,706% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades

– 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.
Unidade Autônoma nº 2004 do empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, conforme o Memorial de Incorporação registrado sob R.3 da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso	(a) Valor equivalente a 1,568% do saldo devedor das Obrigações Garantidas (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Edifício Urban Residence que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem da respectiva Unidade; o que for maior.

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Cédula de Crédito Bancário nº 76/2020	Local: São Paulo-SP	Data de Emissão: 13 de novembro de 2020

I – PREÂMBULO

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta “Cédula de Crédito Bancário nº 76/2020” (“Cédula” ou “CCB”), emitida nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 10.931/04”), na qualidade de emitente da presente Cédula, a **URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 5120024717-6, em sessão de 05/02/2020, com sede na Rua Domingos de Lima, nº 615, Vila Aurora I, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP 78.740-026, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 36.281.611/0001-00, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Emitente”), compromete-se a pagar à **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, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Credora”, doravante denominada, quando em conjunto com a Emitente, “Partes”), ou à sua ordem, na praça de pagamento indicada neste instrumento, a dívida líquida, certa e exigível, correspondente ao valor constante neste instrumento, acrescida dos juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula.

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A Emitente tem como objeto social especificamente realizar a incorporação e desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ser realizado nos imóveis constituídos na Zona Urbana, localizados no Bairro Vila Aurora 1 Parte, e matriculados perante o Cartório do 1º Ofício de Rondonópolis, MT: Lote n. 02 da Quadra n. 44 (quarenta e quatro), matrícula n. 21.948, Lote n. 09 da Quadra n. 44 (quarenta e quatro), matrícula n. 22.646, Lote n. 02 da Quadra n. 44 (quarenta e quatro), matrícula n. 7.695, Lote n. 12 da Quadra n.44 (quarenta e quatro), matrícula n. 18.081, Lote n. 13 da Quadra n. 44 (quarenta e quatro), matrícula 18.080;
- b) A Emitente é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso (“Matrícula” e “Imóvel”, respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso (“Empreendimento Urban Residence”);

- c) O Empreendimento Urban Residence, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, processo nº 451/2020, em 08 de abril de 2020, e memorial descritivo das especificações da obra será depositado no Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), composto de 29 (vinte e nove) pavimentos, e 80 (oitenta) unidades autônomas do tipo apartamento residencial, o qual, conforme R.3 da Matrícula, datado de 08 de outubro de 2020, apresenta 24.996,14 m² (vinte e quatro mil, novecentos e noventa e seis metros e quatorze centímetros quadrados) de área total construída e 12.389,920 m² (doze mil, trezentos e oitenta e nove metros e novecentos e vinte centímetros quadrados) de área privativa, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades"), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, conforme Av. 4 da Matrícula, datada de 08 de outubro de 2020;
- d) A **OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.**, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 12º andar, Itaim Bibi, CEP: 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.879.876/0001-00, será a gerenciadora das obras do Empreendimento Urban Residence ("Gerenciadora" ou "Gerenciadora de Obra"), bem como *Servicer* da carteira de recebíveis do Empreendimento Urban Residence ("Servicer");
- e) Para fins de financiamento de suas atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Urban Residence, a Emitente emite, em favor da Credora, esta Cédula, nos termos da Lei nº 10.931/04;
- f) Em decorrência da emissão desta Cédula, a Emitente se obrigará, entre outras obrigações, a pagar à Credora os direitos creditórios decorrentes desta Cédula, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Urban Residence, que compreendem a obrigação de pagamento pela Emitente do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Emitente 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");
- g) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Emitente no âmbito desta Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nesta Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), serão

outorgadas as garantias descritas no item 8, "Garantias", do Quadro Resumo abaixo (em conjunto, "Garantias");

- h) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes desta Cédula serão cedidos pela Credora, nesta data, para a **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Securitizadora"), por meio do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Credora, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Emitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas, conforme definidos abaixo, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão");
- i) 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");
- j) 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");
- k) A CCI é emitida com Garantia Real Imobiliária e será averbada na Matrícula do Imóvel, nos termos do Art. 18 da Lei 10.931/14; e
- l) 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 5ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*" ("Contrato de Distribuição").

III – QUADRO RESUMO

EMITENTE		
Razão Social: URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.		
CNPJ/ME: 36.281.611/0001-00		
Endereço: Rua Domingos de Lima, nº 615, Vila Aurora I		
CEP: 78.740-026	Cidade: Rondonópolis	UF: MT

DADOS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO
1. Valor da Cédula ("Valor Principal")
R\$45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais)
2. Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")
Isento, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (" <u>Decreto nº 6.306/07</u> "), observado que, caso os recursos líquidos captados pela Emitente sejam utilizados para o desenvolvimento de projetos não habitacionais, fica desde já autorizado à Credora o recolhimento do IOF devido, obrigando-se a Emitente a reembolsá-la de todos os custos, despesas e penalidades eventualmente incorridos pela Credora nesta hipótese.
3. Custo de Estruturação da Operação ("CEO")
R\$ 10.000,00 (dez mil reais)
4. Valores Desembolsados
Será desembolsado à Emitente o montante de R\$ 45.108.169,29 (quarenta e cinco milhões, cento e oito mil, cento e sessenta e nove reais e vinte e nove centavos), descontados os valores indicados no Anexo VI e o CEO acima, a ser liberado no tempo e forma previstos na Cláusula Quarta, abaixo.
5. Atualização Monetária e Juros Remuneratórios
O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (" <u>INCC-DI</u> " e " <u>Atualização Monetária</u> ", respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II desta Cédula, desde a data de desembolso, inclusive, ou da Data de Aniversário dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive (" <u>Juros Remuneratórios</u> ").
6. Prazo
Esta Cédula terá seu vencimento em 20 de fevereiro de 2025 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
7. Local de Pagamento da Dívida
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

8. Garantias

- a) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Emitente, oriundos das Unidades já comercializadas, nesta data, pela Emitente a terceiros ("Unidades Vendidas" e "Direitos Creditórios Unidades Vendidas"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Emitente, oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Emitente até a presente data ("Unidades em Estoque" e "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" e "Cessão Fiduciária", respectivamente). Para fins desta Cédula, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Emitente passarão a integrar o conceito de "Unidades Vendidas" e, conseqüentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de "Direitos Creditórios Unidades Vendidas";
- b) Alienação fiduciária sobre as Unidades ("Alienação Fiduciária Unidades"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração de "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária");
- c) Promessa de alienação fiduciária de eventuais imóveis a serem recebidos pela Emitente como parte do pagamento das Unidades Vendidas ("Imóveis em Dação" e "Promessa de Alienação Fiduciária", respectivamente), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia" ("Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária") e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária e com o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, doravante denominados simplesmente como "Instrumentos de Garantia") e, quando efetivamente constituídas as alienações fiduciárias sobre os Imóveis em Dação, denominadas "Alienações Fiduciárias dos Imóveis em Dação"; e
- d) Garantia fidejussória, prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil" e "Aval", respectivamente), pelos seguintes avalistas ("Avalistas"): (i) **CONCRESUL ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 51.200.247.176, em sessão de 23/09/1987, com sede na Rua Arnaldo Estevan de Figueiredo, nº 1.468, La Salle, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.710-002; devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.959.059/0001-89; (ii) **LUCAS CORRENTE LUZ**, brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 374943059 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 001.224.521-60, residente e domiciliado na Rua Garça-Real, nº 24, Jardim Village do Cerrado, na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.731-604, e sua

esposa **THAÍS FERNANDA MOUSSALEM LUZ**, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 15099555 SSP/MT e CPF/ME nº 006.580.321-35; e (iii) **BRUNO CORRENTE LUZ**, brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 12499790 SSP/MT e CPF nº 910.899.641-53, residente e domiciliado na Avenida Giuseppe Cilento, nº 1.811, Jardim Botânico, no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP: 14.021-650, e sua esposa **MARIÂNGELA NEVES DOS SANTOS LUZ**, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 1674097-1 SSP/MT e CPF/ME nº 696.748.251-34.

9. Destinação dos Recursos e Fundo de Obra Urban Residence

O montante correspondente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) do Valor Principal a ser inicialmente integralizado pelos titulares dos CRI ("Integralização Inicial"), acrescido das demais integralizações, em periodicidade trimestral ("Fundo de Obra Urban Residence"), de acordo com Relatório de Aporte.

Todos os valores integralizados ficarão retidos na conta do patrimônio separado dos CRI, conforme descrita no Contrato de Cessão ("Conta Centralizadora"), e serão liberados, líquido dos custos descritos no Anexo VI desta CCB ("Custos Flat"), diretamente para a Emitente para fins de pagamento dos respectivos prestadores de serviços, devendo, entretanto, cada um destes pagamentos, ser previamente aprovado pela Emitente e pela Gerenciadora de Obra, conforme definido no subitem 4.4.1 e 4.4.2 abaixo, bem como no Anexo VI desta CCB.

Todo e qualquer valor somente será desembolsado após a comprovação, pela Emitente, do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (conforme definidas abaixo), na forma descrita nos itens 4.4 e 4.5, abaixo, e no Contrato de Cessão, devendo ser utilizado integralmente para o custeio do desenvolvimento do Empreendimento Urban Residence ("Custo de Obra Urban Residence").

A comprovação da destinação dos recursos será feita pelo Emitente mensalmente a partir da Data de Emissão desta Cédula, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV desta Cédula, descrevendo os valores destinados ao Empreendimento Urban Residence, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento desta Cédula ("Relatório Mensal"), acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos da Cédula, conforme definido no item 4.4, abaixo. Mencionados relatórios deverão ser enviados mensalmente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora.

Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Mensal, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Mensal, contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Emitente, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Emitente, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão desta Cédula, conforme destinação dos recursos prevista na presente Cédula.

Sempre que solicitado pela Credora, pela Securitizadora, ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Emitente se obriga a comprovar a aplicação dos recursos desta Cédula, em até 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim solicitado pelo órgão público solicitante, por meio da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos desta Cédula.

10. Ordem da Destinação dos Direitos Creditórios

A Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios, depositados na Conta Centralizadora, até o último dia do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, na ordem prevista no item 6.1, abaixo.

11. Datas de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Data de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização do Valor Principal ("Data de Aniversário")	Valor Principal	Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito na Cláusula Segunda
Conforme o Cronograma de estabelecido no Anexo I desta Cédula	R\$45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais)	Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito na Cláusula Segunda

IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR

1.1. Pagamento do Saldo Devedor: A Emitente obriga-se a pagar à Credora, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, diretamente à Securitizadora a dívida representada por esta Cédula em cada Data de Aniversário, informada no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula (sem prejuízo do pagamento das obrigações devidas e das exigibilidades previstas nos demais termos e condições desta Cédula), por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("TED") ou de qualquer outra forma de transferência permitida pela legislação vigente, para a Conta Centralizadora. Caso na Data de Vencimento desta Cédula ainda exista saldo devedor do Valor Principal, a Emitente pagará o referido saldo em parcela única, igualmente, por meio de TED para Conta Centralizadora.

1.1.1. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma a data original de vencimento de cada parcela ou as demais cláusulas e condições desta Cédula, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora.

CLÁUSULA SEGUNDA – JUROS REMUNERATÓRIOS

2.1. Pagamento dos Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com o disposto no item 5 do Quadro Resumo, acima, e pagos mensalmente nas datas previstas no Anexo I e na forma do item 1.1 desta Cédula.

2.2. Fórmula de Cálculo de Juros Remuneratórios e Atualização Monetária: Os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária serão calculados conforme descrito no Anexo II.

2.3. IOF: Os recursos obtidos pela Emitente por meio desta Cédula serão utilizados para o financiamento do Empreendimento Urban Residence, conforme previsto no item 9 do Quadro Resumo acima, de modo que a operação de crédito objeto desta Cédula está isenta do IOF, conforme previsto no artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306/07.

2.3.1. A Emitente obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar a Credora e a Securitizadora, conforme o caso, em relação ao pagamento de IOF, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos, caso: (i) a utilização do Valor Principal não seja destinada ao desenvolvimento do Empreendimento Urban Residence, nos termos desta Cédula; ou (ii) as autoridades competentes entendam que o Empreendimento Urban Residence não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/07. Sem prejuízo do disposto neste subitem 2.3.1, a Emitente se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pela Credora e pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, o qual deverá ser informado à Emitente em até 48 (quarenta e oito) horas, a contar do seu recebimento pela Credora ou Securitizadora.

2.3.2. A Emitente, desde já, autoriza a Credora e a Securitizadora, conforme o caso, a seus exclusivos critérios, a fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos pela Emitente por meio desta Cédula, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral desta Cédula, até o exaurimento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, nos termos das leis tributárias aplicáveis.

CLÁUSULA TERCEIRA – ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA

3.1. Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas nesta Cédula, ou atraso, por parte da Emitente, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor desta Cédula, seja pelos vencimentos constante no Anexo I desta Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Cláusula Quinta, abaixo, será devido pela Emitente, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios, Atualização Monetária e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:

- a) Aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e
- b) Aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, *pro rata die*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora.

3.1.1. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas nesta Cédula, a Emitente, ultrapassado o prazo de purga da mora de 15 (quinze) dias a contar da data de recebimento da notificação da Credora ou da Securitizadora, conforme o caso, neste sentido, a Emitente estará sujeita à aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.

CLÁUSULA QUARTA – LIBERAÇÃO DO VALOR PRINCIPAL E CONDIÇÕES PRECEDENTES

4.1. Integralização e Desembolso ao Emitente: A integralização dos CRI e seu posterior desembolso à Emitente estão condicionados ao cumprimento integral das condições listadas a seguir (quando em conjunto "Condições Precedentes"):

- a) Assinatura de todos os Documentos da Operação (definidos no Termo de Securitização), mas não se limitando à emissão desta Cédula, por todas as Partes, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;
- b) Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3 – Bolsa, Brasil, Balcão - Segmento CETIP UTM ("B3");
- c) Apresentação de relatório de *due diligence* jurídica, abrangendo o Imóvel, antecessores, 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;
- d) Protocolo para registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis;
- e) Registro do Contrato de Cessão, do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária e do Contrato de Cessão Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso – MT e da Capital do Estado de São Paulo – SP;
- f) Conclusão satisfatória da auditoria no Custo e Cronograma de Obra, a ser realizado pela Gerenciadora;

- g) Conclusão, pelo *Servicer*, conforme definido no subitem 6.5.2 abaixo, do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios de forma satisfatória à Securitizadora;
- h) O LTV, seja de, no máximo, 64% (sessenta e quatro por cento), conforme cláusula 4.5.1 abaixo; e
- i) Comprovação, pela Emitente, de que pelo menos 50% (cinquenta por cento) das unidades integrantes do Empreendimento Urban Residence, excluindo as unidades em permutas, foram alienadas ou prometidas à venda para terceiros adquirentes, de acordo com a validação dos contratos pela *Servicer*.

4.2. Integralização Inicial: A primeira liberação da Integralização Inicial será parcial, conforme o cronograma de obra, para a conta da Emitente, observados os procedimentos de desembolso previstos no item 4.4, abaixo, ocorrerá em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comprovação do cumprimento integral, pela Emitente, das Condições Precedentes descritas no item 4.1 acima.

4.3. Comprovação do Cumprimento das Condições Precedentes: As Partes acordam que será admitida a comprovação do cumprimento das Condições Precedentes pela Emitente, mediante a apresentação à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso, de cópia dos comprovantes por *e-mail*, seguido da cópia digitalizada do documento registrado, reservando-se à Credora ou à Securitizadora o direito de requerer a apresentação das vias físicas originais.

4.3.1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente do item 4.3, por parte da Credora ou da Securitizadora, a Emitente compromete-se a encaminhar à Credora, a Securitizadora e ao Agente Fiduciário as vias originais devidamente registradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.

4.3.2. Caso qualquer das Condições Precedentes não seja verificada ou seja renunciada em até 90 (noventa) dias corridos contados da presente data, a presente Cédula será extinta, não sendo, portanto, exigível e tornando-se sem efeito entre as partes, sem prejuízo de a Emitente pagar ou reembolsar a Securitizadora das Despesas, bem como Custo Flat (conforme definido no Anexo VI a este instrumento), incorridos até a referida data; sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Securitizadora.

4.4. Procedimento de Desembolso de Valores para a Obra: Os valores necessários para pagamento do Custo de Obra Urban Residence serão compostos pelo Fundo de Obra Urban Residence e pelos valores das futuras integralizações do CRI e deverão ser liberados pela Securitizadora para a conta da Emitente, a ser informada oportunamente, sendo certo que, para fins de sua liberação, além da superação das Condições Precedentes, deverão ser obedecidas as seguintes regras:

- a) Mensalmente a Gerenciadora enviará à Securitizadora, até o dia 20 (vinte) de cada mês, um relatório gerencial detalhado, contendo o valor total compreendido por todas as notas e

medições anteriormente verificadas, aprovadas e pagas pela Gerenciadora, com cópia das respectivas notas e comprovantes de pagamento, referente ao mês imediatamente anterior ao da emissão do relatório (ressalvado o disposto no item 4.4.1 abaixo), bem como o cronograma físico e financeiro de obra a incorrer atualizado ("Relatório de Pagamento"), de acordo com o procedimento abaixo:

- i. Diariamente a Emitente efetuará o lançamento das notas fiscais de materiais e serviços em sistema próprio da Gerenciadora, de acordo com plano de contas definido. A Gerenciadora faz a conciliação e alocação das notas fiscais de acordo com os contratos de serviço e materiais da obra. A Gerenciadora, em conjunto com a Emitente, aprovará os pagamentos dos impostos e das notas fiscais de materiais e serviços da obra, gerando assim, todos os comprovantes de pagamento;
- ii. A Gerenciadora, mensalmente, visitará a obra com objetivo da realização da medição física e vistoria para a realização dos itens abaixo:
 - Mapeamento da obra e medição dos avanços dos serviços segundo o plano de contas definido. Atualização das fotos da obra;
 - Cruzamento de informações do planejamento operacional com a medição física do período em análise. Cruzamento do fluxo de caixa incorrido do período com planejamento financeiro. Análise de reprojeções físicas e financeiras com a equipe da obra; e
 - Revisão do planejamento operacional com o engenheiro da obra, identificação de problemas e não conformidades e apoio técnico à gestão da obra. A Gerenciadora e a Emitente atualizarão o planejamento operacional, inserindo as informações dos serviços executados e reprogramando as atividades a serem executadas, sendo possível identificar o caminho crítico de execução da obra e o prazo previsto para término.
- b) Trimestralmente, também no dia 20 (vinte) do mês em que se completar o trimestre, a Gerenciadora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário relatório detalhado contendo o fluxo de obra a incorrer do Empreendimento Urban Residence, referente aos 3 (três) meses subsequentes ao do envio ("Relatório de Aporte").
- c) Após o recebimento do Relatório de Aporte, a Securitizadora providenciará o pagamento do respectivo valor, inicialmente deduzido da Integralização Inicial, enquanto houver valor, de acordo com as datas acordadas junto aos fornecedores da obra, em até 2 (dois) Dias Úteis e, posteriormente, da integralização futura dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis.

4.4.1. Para os fins do primeiro desembolso de valores previsto na Cláusula 4.4. acima, a Emitente nesta data apresenta um Relatório de Aporte, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições anteriormente verificadas, aprovadas e pagas pela Gerenciadora, com cópia das respectivas notas e comprovantes de pagamento, referente a um período até a

Data de Emissão, sendo certo que este relatório deve conter a previsão de despesas a serem pagas a partir da emissão desta CCB.

4.4.2. A Securitizadora deverá providenciar a integralização dos CRI por parte dos investidores, de acordo com o Relatório de Aporte.

4.5. Custo de Obra e Procedimento de Pagamento: A Securitizadora, utilizando-se dos recursos decorrentes do Fundo de Obra Urban Residence e dos Direitos Creditórios e obedecida a ordem de destinação de recursos indicada no item 6.1, abaixo, procederá ao pagamento do Custo de Obra Urban Residence, de acordo com os Relatórios de Pagamento, ressalvado o disposto no item 4.5.1 abaixo.

4.5.1. O desembolso pela Securitizadora à Emitente dos valores integralizados, está condicionado à constatação, pela Securitizadora, de que resultado da razão de garantia ("LTV"), apurada mensalmente pela Securitizadora conforme fórmula abaixo indicada, seja de, no máximo, **64% (sessenta e quatro por cento)**. Como exemplo, caso o resultado do LTV seja de 63% (sessenta e três por cento), a Securitizadora liberará a utilização do Fundo de Obra para fazer frente ao Custo de Obra Urban Residence, conforme o procedimento previsto nesta Cédula. Por outro lado, caso o LTV seja de 65%, (sessenta e cinco por cento), caberá à Emitente, nos termos do item 4.5.2 abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 64% (sessenta por cento):

$$LTV = \frac{\text{Valor Integralizado do CRI} + \text{Obra a incorrer} - \text{Caixa Fundo de Obra}}{\text{VGV a receber do Vendido} + \text{VGV do Estoque} (-) \text{RET}} \leq 64\%$$

Onde:

Valor Integralizado do CRI = Montante integralizado na operação, na data do cálculo.

Obra a incorrer = Valor total de obra do Empreendimento Urban Residence atualizado a ser indicado no Relatório de Pagamento;

Caixa Fundo de Obra = Saldo do Fundo de Obra do Empreendimento Urban Residence, retido no Patrimônio Separado dos CRI.

VGV a receber do Vendido = Receita a receber das Unidades Vendidas no Empreendimento Urban Residence, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes à data de realização do relatório elaborado pelo *Servicer*, líquido de corretagem, o qual contemplará, dentre outras informações, o total das Unidades em Estoque do Empreendimento Urban Residence, quantidade de Unidades Vendidas no Empreendimento Urban Residence e seus respectivos fluxos de pagamento, e que deverá ser encaminhado para a Securitizadora.

VGV do Estoque = Valor total das Unidades em Estoque no Empreendimento Urban Residence, calculadas com o valor do metro quadrado médio das 10 (dez) últimas Unidades Vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo *Servicer* e conforme tipologia das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia) ou, na ausência de vendas para determinada tipologia, pelo valor atribuído no âmbito da Alienação Fiduciária Unidades;

RET = Imposto, conforme definido nesta Cédula, calculado sobre o VGV do Estoque e VGV a receber do Vendido relativos ao Empreendimento Urban Residence;

4.5.2. Caso, por qualquer motivo, o LTV deixe de observar o limite máximo de 64% (sessenta por cento), a Emitente e/ou os Avalistas deverão aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para o restabelecimento do referido limite, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do disposto no item 5.1, alínea “c”, desta Cédula.

4.5.2.1. Caso o aporte descrito no item 4.5.2 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida comunicação, a Emitente e/ou os Avalistas se obrigam a pagar ao titular da CCB um prêmio no valor equivalente 2,5% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor da CCB, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde da data da notificação até a data do efetivo aporte por parte Emitente e/ou dos Avalistas.

CLÁUSULA QUINTA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1. Eventos de Vencimento Antecipado: Esta Cédula poderá ser declarada vencida antecipadamente, tornando-se imediatamente exigível o valor total liberado à Emitente, incluindo o Valor Principal atualizado pelos Juros Remuneratórios, Atualização Monetária e demais encargos não amortizados, sempre de forma não automática, ou seja, mediante deliberação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, na ocorrência das seguintes hipóteses (“Eventos de Vencimento Antecipado”):

- a) Caso o registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária não seja comprovado à Securitizadora em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de assinatura desta CCB, podendo ser prorrogado pela Securitizadora por igual período, por duas vezes, desde que a Emitente comprove ter adotado os melhores esforços para cumprir eventuais exigências realizadas pelo competente Oficial de Registro de Imóveis;
- b) Caso a negociação e parcelamento dos débitos federais, estaduais e municipais vencidos ou em aberto da Emissora e/ou dos Avalistas não sejam totalmente concluídos no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos contados da presente data, ficando a Emitente responsável pelo

envio da comprovação, em tal prazo, da adesão aos respectivos parcelamentos à Securitizadora e ao Agente Fiduciário;

- c) Caso ocorra a paralização das obras do Empreendimento Urban Residence por um período superior a 30 (trinta) dias, em decorrência de qualquer ação ou omissão por culpa ou responsabilidade da Emitente;
- d) Ocorrência de qualquer uma das causas previstas nos artigos 333, incisos I a III, e do artigo 1.425 do Código Civil, observado no caso das obrigações pecuniárias, o quanto previsto na alínea "c" abaixo;
- e) Não pagamento por parte da Emitente ou de quaisquer um dos Avalistas, no prazo de até 5 (cinco) dias corridos, contados da data do respectivo vencimento, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Cédula, no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer um dos instrumentos de constituição das Garantias;
- f) O vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Emitente ou pelos Avalistas no âmbito do mercado de capitais e/ou mercado financeiro, em montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), não sanado em 5 (cinco) dias corridos, contados da data da declaração do respectivo vencimento antecipado;
- g) Descumprimento, pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Cédula, no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer Instrumentos de Garantia (incluindo no caso de não fornecimento dos relatórios necessários para acompanhamento das Garantias), cuja mora não tenha sido sanada em até 15 (quinze) dias corridos, contados da data em que a Emitente receber notificação dando conta do descumprimento da obrigação;
- h) Redução do capital social da Emitente, exceto nos casos de redução de capital realizada para fins de absorção de prejuízos, conforme artigo 173 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das S.A.");
- i) Alteração do quadro social da Emitente e/ou dos Avalistas, sem prévia aprovação da Credora ou da Securitizadora, conforme o caso;
- j) Pagamento pela Emitente de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, caso esta esteja em mora relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Cédula, sendo vedada em qualquer hipótese, até a quitação desta Cédula, o pagamento pela Emitente de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, referente ao Empreendimento Urban Residence;
- k) Alienação, cessão, doação ou qualquer transferência das Unidades, objeto da Alienação Fiduciária Unidades, enquanto tais Unidades estiverem sujeitas à Alienação Fiduciária

Unidades, ressalvadas as hipóteses de venda das Unidades ou dos referidos imóveis a terceiros adquirentes, conforme previsto nesta Cédula; ou dos Direitos Creditórios, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

- l) Cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de quotas) da Emitente;
- m) Ocorrência de qualquer protesto de títulos da Emitente e/ou de qualquer um dos Avalistas, cujo valor unitário ou agregado nos últimos 12 (doze) meses seja igual ou superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de recebimento da notificação do protesto, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como a concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título perante o tabelionato competente, ou ainda cancelamento do registro do protesto;
- n) Caso a Emitente e/ou qualquer um dos Avalistas seja negativado em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em valores iguais ou superiores a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), individualmente ou em conjunto, desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data em que tomar ciência do cadastro, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título, ou ainda cancelamento do registro do protesto;
- o) No caso de dissolução e/ou liquidação da Emitente e/ou de qualquer dos Avalistas;
- p) No caso de a Emitente e/ou de qualquer Avalista ajuizarem pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de falência não elidido no período legal, ou insolvência decretada, ou, por qualquer motivo, encerrarem suas atividades, promoverem a alteração de seus objetos sociais ou, por qualquer eventualidade for verificada qualquer outro evento indicador de mudança do estado econômico-financeiro da Emitente e/ou dos Avalistas, bem como na hipótese de falecimento ou decretação de insolvência civil dos Avalistas pessoas físicas;
- q) Não cumprimento pela Emitente e/ou pelos Avalistas de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não estejam suspensos) ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte ou possa resultar em obrigação de pagamento de valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais);
- r) No caso de a Emitente comprovadamente prestar informações incompletas, falsas ou alteradas, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza e que possam razoavelmente levar ao descumprimento de obrigações previstas nesta Cédula, à constituição de qualquer uma das Garantias de que tratam essa Cédula e/ou quaisquer Instrumentos de Garantia; e
- s) Caso a Emitente não apresente, em até 15 (quinze) dias corridos, contados da solicitação por escrito da Credora ou da Securitizadora, ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, as

informações financeiras e contábeis solicitadas e eventuais esclarecimentos.

5.1.1. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura, a Securitizadora deverá convocar assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado ou não, observados o quórum e os procedimentos previstos no Termo de Securitização. Na hipótese de não instalação da referida assembleia geral de titulares dos CRI por falta de quórum, a Securitizadora não declarará o vencimento antecipado. Declarado o vencimento antecipado, a Emitente deverá pagar, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação neste sentido, todo e qualquer montante pendente de pagamento, ainda que não tenha ocorrido sua Data de Vencimento, incluindo o Valor Principal, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios e encargos conforme descrito nesta Cédula, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerado em mora.

5.1.2. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emitente obriga-se a comunicar à Credora, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, assim como se obriga a prestar declaração, sempre que solicitada, sobre o cumprimento dos itens previstos acima.

CLÁUSULA SEXTA – DESTINAÇÃO DE RECURSO E GARANTIAS

6.1. Ordem de Destinação de Recurso: Da Data de Emissão desta Cédula até a quitação integral das Obrigações Garantidas, em cada Data de Aniversário, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, utilizará a totalidade dos recursos depositados na Conta Centralizadora, até o último dia útil do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, oriundos dos Direitos Creditórios (conforme procedimentos descritos abaixo), na seguinte ordem:

(a) Para recursos depositados na Conta Centralizadora anteriormente à expedição do Auto de Conclusão (“Habite-se”) do Empreendimento Urban Residence:

- i. Liberação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação (“RET”);
- ii. Liberação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos valores de corretagem e prêmios incidentes sobre os Direitos Creditórios;
- iii. Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido no Contrato de Cessão (“Despesas”);
- iv. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I;

- v. Recomposição da LTV, conforme definido abaixo, se for o caso;
- vi. Liberação de custos indiretos para a Emitente, limitados a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por mês, se o LTV for < ou igual a 64% (sessenta e quatro por cento); e
- vii. Pagamento dos Custos de Obra Urban Residence.

(b) Para recursos depositados na Conta Centralizadora posteriormente à expedição do Habite-se do Empreendimento Urban Residence, sejam tais valores provenientes de financiamento bancário contratado pelo respectivo adquirente da Unidade correspondente, sejam eles objeto de pagamento com recursos próprios deste último, consubstanciada na operação usualmente conhecida no mercado imobiliário como “repasse”:

- i. Liberação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação (“RET”);
- ii. Liberação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos valores de corretagem e prêmios incidentes sobre os Direitos Creditórios;
- iii. Pagamento das Despesas;
- iv. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I;
- v. Pagamento de Saldo Remanescente de obra atestado pela Gerenciadora, se for o caso; e
- vi. Amortização obrigatória do Valor Principal (“Amortização Antecipada Compulsória”) desta Cédula.

6.1.1. Caso em uma determinada Data de Aniversário ou data prevista para pagamento de Despesas e ou Juros Remuneratórios não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, a Emitente deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.

6.1.2. Em caso de distrato ou rescisão de qualquer um dos contratos ou instrumentos de promessa de compra e venda das Unidades (“Promessa”) celebrado entre a Emitente e os terceiros adquirentes, caberá exclusivamente à Emitente a responsabilidade pela devolução de valores pagos pelos adquirentes nos termos das Promessas, bem como pelo pagamento de eventuais indenizações ou penalidades aos adquirentes, não tendo a Credora ou a Securitizadora qualquer responsabilidade por tais obrigações.

6.1.3. Ainda, caso no período compreendido entre a Data de Emissão desta Cédula e a Data de Vencimento sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins dos incisos “i” a “vii” da Cláusula **Error! Reference source not found.**, (a), acima, e i” a “vi” da Cláusula **Error! Reference source not found.**, (b).

6.1.4. A Emitente deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET do respectivo mês, conforme inciso “i” da Cláusula **Error! Reference source not found.** (a) e inciso “i” da Cláusula **Error! Reference source not found.** (b), acima.

6.1.5. As Amortizações Antecipadas Compulsórias ocorrerão somente nas Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula.

6.2. Garantias: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, essa Cédula conta com as seguintes garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iii) a Promessa de Alienação Fiduciária; e (iv) o Aval.

6.3. Cessão Fiduciária: Por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária será constituída a cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e a promessa de cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, os quais são tratados, em conjunto, na presente Cédula como “Direitos Creditórios”.

6.3.1. Nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, este deverá ser aditado de tempos em tempos de forma a contemplar todos os Direitos Creditórios cedidos à Securitizadora em razão da venda das Unidades em Estoque.

6.3.2. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

6.4. Alienação Fiduciária Unidades: Por meio da celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária será constituída a alienação fiduciária sobre as Unidades.

6.4.1. A Securitizadora declara e reconhece que as Unidades em Estoque integram o ativo circulante da Emitente e que se destinam a comercialização a terceiros. Em vista disso, quando da quitação integral do preço de quaisquer dos instrumentos de comercialização das Unidades em Estoque ou de Unidades que já tenham sido comercializadas pela Emitente, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente quitante, e recebimento pela Securitizadora dos recursos na Conta Centralizadora., para que esta proceda conforme o previsto no item 6.1, acima. A Securitizadora providenciará a liberação da respectiva Alienação Fiduciária Unidades em até 3 (três) Dias Úteis, a contar da data da concessão do

Habite-se do Empreendimento Urban Residence, desde que a Emitente apresente à Securitizadora os documentos comprobatórios da quitação da referida Unidade pelo respectivo adquirente, devendo a Securitizadora apresentar o termo de liberação da referida garantia, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários à liberação da Alienação Fiduciária Unidades.

6.4.2. Caso, após a emissão do habite-se do Empreendimento Urban Residence, o adquirente de determinada Unidade, para realizar o pagamento do preço de venda da respectiva Unidade, obtenha financiamento com uma instituição financeira ("Repasse"), e a referida instituição financeira exija a liberação prévia da Alienação Fiduciária Unidades constituída sobre esta Unidade, as seguintes providências poderão ser tomadas:

- (i) a Securitizadora se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente no respectivo instrumento que formalize o financiamento entre o adquirente e a instituição financeira, com a finalidade de liberar a Alienação Fiduciária Unidades constituída sobre a respectiva Unidade objeto do financiamento, sendo certo, no entanto, que tal liberação estará condicionada à previsão no referido contrato de financiamento de que a liberação pela instituição financeira de 100% (cem por cento) do valor total financiado será realizada na Conta Centralizadora, para fins de Amortização Antecipada Compulsória, sem prejuízo do disposto no item 6.1, acima; ou
- (ii) caso, por determinação da instituição financeira financiadora, a Securitizadora não possa figurar como interveniente anuente no respectivo contrato de financiamento, a Emitente se obriga a aportar recursos próprios na Conta Centralizadora, no montante a ser financiado pela instituição financeira, sem prejuízo do disposto no item 6.1, acima. Em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do referido aporte na Conta Centralizadora, a Securitizadora liberará a Alienação Fiduciária Unidades constituída sobre a respectiva Unidade objeto do financiamento.

6.5. Venda das Unidades: Fica desde já certo e ajustado de que a Emitente poderá realizar a venda das Unidades para terceiros, uma vez que tais Unidades integram o ativo circulante da Emitente e se destinam a comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta Centralizadora.

6.5.1. De forma que a Credora ou a Securitizadora, conforme o caso, possam acompanhar as vendas das Unidades, após a constituição da Cessão Fiduciária, a Emitente ou a Gerenciadora, obriga-se a enviar:

- (i) mensalmente à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso: (a) sempre até o dia 10 (dez) de cada mês o relatório de fechamento da carteira de recebíveis, contendo todas as vendas de Unidades realizadas no mês imediatamente anterior ("Período de Verificação da Cessão Fiduciária") e estoque; e (b) até o dia 20 (vinte) de cada mês, o relatório de obras

contendo o fluxo a incorrer atualizado, bem como os valores já incorridos com as respectivas notas fiscais e comprovante de pagamento; e

(ii) trimestralmente, também no dia 20 (vinte) de cada mês, o Relatório de Aporte (em conjunto todos os relatórios indicados nos itens "i" e "ii" apenas "Relatórios").

6.5.2. Os Relatórios deverão ser elaborados pelo *Servicer*, às custas da Emitente. O *Servicer* também será responsável pela emissão dos boletos referentes ao pagamento do preço de aquisição das Unidades.

6.6. Promessa de Alienação Fiduciária: Ainda, para garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas, a Emitente se obriga a alienar fiduciariamente os Imóveis em Dação a serem eventualmente recebidos como parte do pagamento das Unidades Vendidas, nos termos da Promessa de Alienação Fiduciária a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária.

6.7. Aval: Adicionalmente, para garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas, os Avalistas comparecem nessa Cédula, na condição de avalistas, e declaram-se responsáveis pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações constantes desta Cédula, os quais poderão, a qualquer tempo, vir a serem chamados para honrar as obrigações ora assumidas, na eventualidade da Emitente deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos.

6.7.1. Os Avalistas declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, serem avalistas, coobrigados, solidariamente responsáveis com a Emitente, e principal pagadores das obrigações constantes desta Cédula.

6.7.2. O valor relativo às obrigações constantes desta Cédula será pago pelos Avalistas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir de comunicação por escrito enviada para os Avalistas informando a falta de pagamento de qualquer valor devido pela Emitente na data de pagamento respectiva, nos termos desta Cédula. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Cédula.

6.7.3. Os Avalistas, desde já, concordam e se obrigam a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos desta CCB; e (ii) caso receba qualquer valor da Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora para pagamento das Obrigações Garantidas.

6.7.4. Os Avalistas expressamente renunciam aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e artigos 130 e 794, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de

Processo Civil”).

6.7.5. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a Credora ou à Securitizadora.

6.7.6. Os Avalistas sub-rogar-se-ão nos direitos do titular desta Cédula caso venham a honrar, total ou parcialmente, o Aval objeto desta Cláusula, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada. Os Avalistas concordam em somente cobrar e exercer seus direitos contra a Emitente em razão da sub-rogação, após a quitação e pagamento integral dos CRI.

6.7.7. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Avalistas em relação ao Aval ora prestado será efetuado de modo que o titular desta Cédula receba dos Avalistas os valores que seriam pagos caso o pagamento fosse efetuado pela própria Emitente.

6.7.8. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo titular desta Cédula (i) dos requisitos legais requeridos para validade da outorga do Aval; e (ii) dos prazos para execução do Aval, não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo o Aval ser executado e exigido pela Credora ou pela Securitizadora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral quitação das obrigações constantes desta Cédula.

CLÁUSULA SÉTIMA – COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL

7.1. Cobrança Judicial ou Extrajudicial: Se, para recebimento de seu crédito, a Credora ou Securitizadora tiver que recorrer a meios de cobrança judicial e/ou extrajudicial, a Emitente pagará as taxas e custas judiciais, honorários advocatícios, e quaisquer outras despesas relacionadas à cobrança, que serão devidamente incorporadas ao saldo devedor.

7.1.1. Fica desde já acordado que o valor dos honorários advocatícios, em caso de cobrança judicial, será arbitrado judicialmente.

7.1.2. A Emitente reconhece que esta Cédula é título executivo extrajudicial e representa dívida certa, líquida e exigível, nos termos do artigo 28 da Lei nº 10.931/04 e do artigo 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA OITAVA – PAGAMENTO ANTECIPADO

8.1. Pagamento Antecipado: Sem prejuízo das Amortização Antecipada Compulsória, a qualquer tempo contado da data de emissão dessa Cédula, a Emitente, a seu exclusivo critério, poderá realizar a amortização extraordinária facultativa e antecipada, total ou parcial, dessa Cédula, desde que com recursos próprios, ou seja, que não sejam oriundos dos Direitos Creditórios, mediante aviso de 10 (dez) dias de antecedência, desde que a Emitente amortize essa Cédula pelo saldo

devedor atualizado acrescido do pagamento de prêmio no montante equivalente a 3% (três por cento) incidente sobre o valor atualizado a ser amortizado ("Amortização Extraordinária Facultativa").

8.2. Não haverá a incidência de prêmio nas hipóteses de Amortização Antecipada Compulsória.

CLÁUSULA NONA – COMUNICAÇÕES

9.1. Comunicações: 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. 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.

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

Se para a Emitente:

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.

At.: Lucas Corrente Luz

Tel.: (66) 9.9931-0737

E-mail: lucas.luz@congresulengenharia.com.br

Avenida Frei Servácio, nº 502, Sala 20, Quadra 07, Lote 19

Jardim Urupês – Rondonópolis. MT, CEP: 78715-207.

Se para a Credora:

PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.

At.: Reinaldo Zakalski da Silva

Tel.: (55) 11 2172 – 2690

E-mail: rzakalski@planner.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 10º andar

Itaim Bibi - São Paulo, SP - CEP: 04538-132

Se para a Securitizadora:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: (11) 4562-7080

E-mail: rarruy@nminvest.com.br; contato@cpsec.com.br

Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152

Itaim Bibi – São Paulo, SP – CEP 01451-010

Se para os Avalistas:

CONCRESUL ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

At.: Lucas Corrente Luz

Tel.: (66) 9.9931-0737

E-mail: lucas.luz@concresulengenharia.com.br

Avenida Frei Servácio, nº 502, Sala 20, Quadra 07, Lote 19

Jardim Urupês – Rondonópolis. MT, CEP: 78715-207.

LUCAS CORRENTE LUZ E ESPOSA

At.: Lucas Corrente Luz

Tel.: (66) 9.9931-0737

E-mail: lucas.luz@concresulengenharia.com.br

Avenida Frei Servácio, nº 502, Sala 20, Quadra 07, Lote 19

Jardim Urupês – Rondonópolis. MT, CEP: 78715-207.

BRUNO CORRENTE LUZ E ESPOSA

At.: Lucas Corrente Luz

Tel.: (66) 9.9931-0737

E-mail: lucas.luz@concresulengenharia.com.br

Avenida Frei Servácio, nº 502, Sala 20, Quadra 07, Lote 19

Jardim Urupês – Rondonópolis. MT, CEP: 78715-207.

CLÁUSULA DEZ – CESSÃO DE CRÉDITO

10.1. Cessão: Os Créditos Imobiliários decorrentes desta Cédula serão cedidos, nesta data, para a Securitizadora, conforme o disposto no Contrato de Cessão, para que tais créditos, representados pela CCI, sejam vinculados aos CRI de sua emissão. Dessa forma, a Emitente desde já concorda com a referida cessão para a Securitizadora. Com a celebração do Contrato de Cessão, a Securitizadora ficará sub-rogada em todos os direitos, ações e obrigações da Credora decorrentes direta ou indiretamente desta Cédula, podendo, inclusive, cobrar o Valor Principal, os Juros Remuneratórios e demais encargos na forma aqui pactuada. Sem prejuízo do disposto acima a Securitizadora poderá posteriormente ceder os Créditos Imobiliários para terceiros.

CLÁUSULA ONZE – REGISTRO

11.1. Registro na B3: Esta Cédula não será registrada na B3.

CLÁUSULA DOZE – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMITENTE E AVALISTAS

12.1. Obrigações da Emitente: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta CCB, a Emitente e os Avalistas se obrigam a:

- a) Manter constantemente atualizado e por escrito, junto à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso, o seu endereço. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre qualquer ato ou fato decorrente desta CCB, estas serão automaticamente consideradas intimadas nos termos da Cláusula Nona, acima;
- b) Responsabilizar-se pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou enviados à Credora;
- c) Entregar à Credora ou Securitizadora, mediante solicitação da Credora ou Securitizadora neste sentido e em data razoavelmente requerida pela Credora ou Securitizadora, os documentos solicitados para atualização daqueles já entregues, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
- d) Dar ciência desta CCB e de seus termos e condições aos seus administradores e farão com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- e) Informar à Credora ou Securitizadora, conforme o caso, qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Cédula, bem como a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- f) Comunicar imediatamente à Credora ou à Securitizadora e ao titular dos Créditos Imobiliários representados por esta Cédula a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprometer, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta Cédula;
- g) Utilizar os recursos recebidos, em virtude desta CCB, exclusivamente no Empreendimento Urban Residence;
- h) Não transferir ou ceder as suas obrigações, descritas nesta CCB, para terceiros sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, da Credora ou da Securitizadora;
- i) Arcar com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, B3, registros de títulos e documentos e demais despesas necessárias para a formalização desta CCB e para a perfeita formalização dos demais documentos da Oferta Pública Restrita;
- j) Comprovar semestralmente à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso, e ao Agente Fiduciário dos CRI as despesas incorridas e investimentos efetuados no Empreendimento Urban Residence, até o montante desta Cédula, nos termos e prazos estabelecidos nesta CCB;
- k) Enviar, com até 02 (dois) Dias Úteis de antecedência do prazo final estabelecido pela

autoridade fiscal, a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente solicitados pelo Credor necessários para comprovação de que os recursos desta CCB estão sendo ou foram aplicados exclusivamente no Empreendimento Urban Residence;

- l) Cumprir rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 10.165, de 27 de dezembro de 2000, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;
- m) Proceder todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- n) Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- o) Manter durante a vigência desta CCB, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes; e
- p) Disponibilizar seu balanço patrimonial, as demonstrações financeiras do exercício e as demais demonstrações contábeis exigidas em leis, e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em até 02 (dois) úteis, a contar da solicitação da Credora.

12.2. Consulta ao SCR: A Emitente e os Avalistas declaram-se cientes e de acordo com os termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.571, de 26 de maio de 2017, conforme alterada, e, desde a presente data, autorizam a Credora e as demais empresas a ele ligadas ou por ele controladas, bem como seus sucessores, a consultar e registrar os débitos e responsabilidades decorrentes de operações de crédito que constem ou venham a constar em nome da Emitente e dos Avalistas no Sistema de Informações de Crédito ("SCR") gerido pelo Banco Central do Brasil ou nos sistemas que venham a complementar ou a substituir o SCR.

CLÁUSULA TREZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Novação: O não exercício pela Credora ou pela Securitizadora de qualquer faculdade ou direito que lhe assista não importará em novação ou em qualquer alteração das condições estatuídas nesta Cédula.

13.2. Alterações: A presente Célula somente poderá ser alterada mediante aditivo próprio devidamente assinado pelas Partes.

13.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários oriundos desta Cédula, a assinatura da Credora, não será exigida para realização

de alterações aos termos e condições deste instrumento, de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Emitente e pela Securitizadora no momento do aditamento, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a atual Credora, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

13.3. Prorrogação dos Prazos: Caso qualquer das datas estipuladas no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula recaia em sábados, domingos ou feriados, o pagamento estipulado deverá ser realizado, pela Emitente, no primeiro Dia Útil subsequente.

13.4. Dados e Informações da Emitente: A Emitente, neste ato, autoriza a Credora a acessar dados e informações financeiras, a seu respeito, junto ao Banco Central do Brasil, Sistema de Informação de Crédito do Banco Central e SERASA – Centralização de Serviços dos Bancos S.A. Para quaisquer outros órgãos, entidades ou empresas, julgados pertinentes pela Credora, este deverá buscar autorização expressa da Emitente.

13.5. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, “Dia Útil” significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcadas das Partes, e que não seja sábado ou domingo.

13.6. Título Executivo Extrajudicial: A presente Cédula constitui um título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil. A Emitente reconhece a certeza e a liquidez do total da dívida ora contraída, nos termos da Lei nº 10.931/04, compreendendo o Valor Principal atualizado conforme Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, taxas, comissões, impostos e quaisquer outros encargos, conforme aplicáveis.

13.7. 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 desta Cédula e de suas Garantias, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 13 de novembro de 2020.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Páginas de assinaturas abaixo.)

(Página de assinaturas 1/3 da Cédula de Crédito Bancário nº 76/2020, emitida pela URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA. em favor da PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.)

DocuSigned by:
Lucas Corrente Luz
Assinado por: LUCAS CORRENTE LUZ.00122452160
CPF: 00122452160
Data/Hora da Assinatura: 13/11/2020 | 12:49:36 PST
ICP-Brasil
BB8739EBF371471FAD1E63B0FAB7F9EF

Nome: Lucas Corrente Luz
Cargo: ADMINISTRADOR

Nome:
Cargo:

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.
Emitente

(Página de assinaturas 2/3 da Cédula de Crédito Bancário nº 76/2020, emitida pela URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA. em favor da PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.)

DocuSigned by:
Artur Martins de Figueiredo
Assinado por: ARTUR MARTINS DE FIGUEIREDO:07381333880
CPF: 07381333880
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 11:38:07 PST

FDA488BF7A514923A64FB48F96529C5D

Nome: Artur Martins de Figueiredo
Cargo: DIRETOR

DocuSigned by:
Marcus de Rosa
Assinado por: MARCUS EDUARDO DE ROSA:03008405860
CPF: 03008405860
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 03:32:39 PST

C81CA68B01CD489F8B9F1A7A20CD6D07

Nome: Marcus de Rosa
Cargo: DIRETOR

PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.
Credora

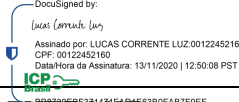
(Página de assinaturas 3/3 da Cédula de Crédito Bancário nº 76/2020, emitida pela URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA. em favor da PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.)

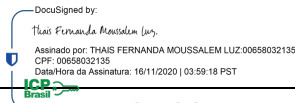
Avalistas:

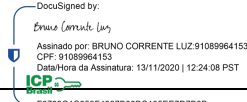

Nome: Bruno Corrente Luz
Cargo: proprietário

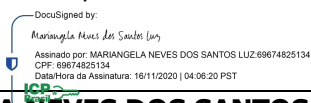

Nome: Lucas Corrente Luz
Cargo: ADMINISTRADOR

CONCRESUL ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.


LUCAS CORRENTE LUZ
CPF/ME: 001.224.521-60
RG: 37.494.305-9 SSP/SP


THAÍS FERNANDA MOUSSALEM LUZ
CPF/ME: 006.580.321-35
RG: 15099555 SSP/MT


BRUNO CORRENTE LUZ
CPF/ME: 910.899.641-53
RG: 1.249979-9 SSP/MT


MARIÂNGELA NEVES DOS SANTOS LUZ
CPF/ME: 696.748.251-34
RG: 1674097-1 SSP/MT

ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Período	Data Aniversário	Paga Juros?	% Tai
Emissão			
1	20/11/2020	S	0,00%
2	20/12/2020	S	0,00%
3	20/01/2021	S	0,00%
4	20/02/2021	S	0,00%
5	20/03/2021	S	0,00%
6	20/04/2021	S	0,00%
7	20/05/2021	S	0,00%
8	20/06/2021	S	0,00%
9	20/07/2021	S	0,00%
10	20/08/2021	S	0,00%
11	20/09/2021	S	0,00%
12	20/10/2021	S	0,00%
13	20/11/2021	S	0,00%
14	20/12/2021	S	0,00%
15	20/01/2022	S	0,00%
16	20/02/2022	S	0,00%
17	20/03/2022	S	0,00%
18	20/04/2022	S	0,00%
19	20/05/2022	S	0,00%
20	20/06/2022	S	0,00%
21	20/07/2022	S	0,00%
22	20/08/2022	S	0,00%
23	20/09/2022	S	0,00%
24	20/10/2022	S	0,00%
25	20/11/2022	S	0,00%
26	20/12/2022	S	0,00%
27	20/01/2023	S	0,00%
28	20/02/2023	S	0,00%
29	20/03/2023	S	0,00%
30	20/04/2023	S	0,00%
31	20/05/2023	S	0,00%
32	20/06/2023	S	0,00%
33	20/07/2023	S	0,00%
34	20/08/2023	S	0,00%
35	20/09/2023	S	0,00%
36	20/10/2023	S	0,00%
37	20/11/2023	S	0,00%
38	20/12/2023	S	0,00%
39	20/01/2024	S	0,00%
40	20/02/2024	S	0,00%
41	20/03/2024	S	0,00%
42	20/04/2024	S	0,00%

43	20/05/2024	S	0,00%
44	20/06/2024	S	0,00%
45	20/07/2024	S	0,00%
46	20/08/2024	S	0,00%
47	20/09/2024	S	0,00%
48	20/10/2024	S	0,00%
49	20/11/2024	S	0,00%
50	20/12/2024	S	0,00%
51	20/01/2025	S	0,00%
52	20/02/2025	S	100,00%

ANEXO II – CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

A Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios serão calculados da seguinte forma:

1.1. Atualização Monetária: O valor nominal ou o saldo do valor nominal da Cédula será objeto de Atualização Monetária mensal, de acordo com a variação positiva do INCC-DI, até a Data de Vencimento conforme descrito abaixo:

$$SDA = SDB \times C$$

Onde:

SDA =	Saldo Devedor Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
SDB =	saldo devedor na data do desembolso da Cédula ou saldo devedor após cada amortização última amortização da Cédula, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
C =	Fator da variação mensal positiva do INCC-DI, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \left(\frac{NI_{m-2}}{NI_{m-3}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

NI_{m-2} =	Número Índice do INCC- DI do segundo mês imediatamente anterior ao mês de emissão da Cédula, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de novembro de 2020, será utilizado o número índice do mês de setembro de 2020;
NI_{m-3} =	Número Índice do INCC- DI do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão da Cédula, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de novembro de 2020, será utilizado o número índice do mês de agosto de 2020;
dcp =	Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de novembro de 2020, o dcp será o número de dias corridos entre a data da Integralização Inicial do CRI e a primeira Data de Aniversário.
dct =	Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, e a próxima Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, sendo dcp

um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de novembro de 2020, o *dct* será igual a 31.

Na hipótese de não divulgação do NI_{m-2} até qualquer uma das Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação positiva do INCC-DI, será aplicada a última variação positiva do índice conhecida.

A aplicação do INCC-DI, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento à presente Cédula ou qualquer outra formalidade.

1.2. Juros Remuneratórios: serão pagos mensalmente, em cada Data de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula, com base na seguinte fórmula:

$$J = SDA \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
 SDA = Conforme definido acima
 Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde:

i = 12,68 (doze inteiros e sessenta e oito centésimo);
 dcp = conforme definido acima.
 dct = conforme definido acima.

1.3. Cálculo da Amortização: O Saldo Devedor Atualizado será pago em parcela única na Data de Vencimento, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$AMI = SDA \times TAI$$

Onde:

AMI = Valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
 SDA = Conforme definido acima;
 TAI = Taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com o anexo IV desta Cédula.

1.4. Cálculo do Saldo Devedor: será calculado da seguinte forma:

$$SDR = SDA - AMI$$

SDR =	Saldo devedor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
SDA =	Conforme definido acima;
AMI =	Conforme definido acima.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, "SDR" assume o lugar de "SDB" para efeito de continuidade de cálculo da atualização.

ANEXO III – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Alvo	Registro de Imóveis	matrícula	Trimestral	Cronograma Estimado	
				% Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento Alvo decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)
Empreendimento Urban Residence	Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT	126.471	1	4,83%	2.175.309,33
Empreendimento Urban Residence	Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT	126.471	2	6,04%	2.719.742,11
Empreendimento Urban Residence	Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT	126.471	3	7,93%	3.566.796,15
Empreendimento Urban Residence	Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT	126.471	4	10,53%	4.738.120,52
Empreendimento Urban Residence	Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT	126.471	5	11,85%	5.332.674,11
Empreendimento Urban Residence	Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT	126.471	6	11,57%	5.208.658,94
Empreendimento Urban Residence	Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT	126.471	7	7,82%	3.517.976,16
Empreendimento Urban Residence	Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT	126.471	8	7,03%	3.161.676,95
Empreendimento Urban Residence	Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT	126.471	9	5,43%	2.445.132,75
Empreendimento Urban Residence	Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT	126.471	10	4,97%	2.237.945,57
Empreendimento Urban Residence	Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT	126.471	11	8,21%	3.694.348,41
Empreendimento Urban Residence	Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT	126.471	12	5,15%	2.319.239,66
Empreendimento Urban Residence	Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT	126.471	13	7,89%	3.551.663,81

Empreendimento Urban Residence	Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT	126.471	14	0,73%	330.715,53

ANEXO IV – RELATÓRIO MENSAL DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empresa Contratada	Serviço	Nº da Nota Fiscal	Valor da Nota Fiscal	Data do Pagamento

ANEXO V – CRONOGRAMA DE OBRAS X DESEMBOLSO DO VALOR PRINCIPAL

Período	Cronograma de Obra	Liberação Financeira
1	1,68%	R\$ 756.490,25
2	1,58%	R\$ 709.409,54
3	1,58%	R\$ 709.409,54
4	1,85%	R\$ 830.322,93
5	1,86%	R\$ 838.608,93
6	2,34%	R\$ 1.050.810,25
7	2,37%	R\$ 1.065.398,71
8	2,65%	R\$ 1.192.580,01
9	2,91%	R\$ 1.308.817,42
10	3,11%	R\$ 1.398.957,41
11	3,47%	R\$ 1.560.827,52
12	3,95%	R\$ 1.778.335,59
13	3,95%	R\$ 1.778.332,79
14	3,95%	R\$ 1.777.318,77
15	3,95%	R\$ 1.777.022,55
16	3,92%	R\$ 1.762.123,22
17	3,90%	R\$ 1.756.230,11
18	3,76%	R\$ 1.690.305,61
19	2,70%	R\$ 1.216.407,35
20	2,55%	R\$ 1.148.438,12
21	2,56%	R\$ 1.153.130,70
22	2,52%	R\$ 1.134.004,96
23	2,63%	R\$ 1.182.632,86
24	1,88%	R\$ 845.039,13
25	2,08%	R\$ 937.875,34
26	1,48%	R\$ 664.371,94
27	1,87%	R\$ 842.885,47
28	1,65%	R\$ 742.114,50
29	1,82%	R\$ 819.030,85
30	1,50%	R\$ 676.800,22
31	2,57%	R\$ 1.158.393,27
32	2,77%	R\$ 1.247.288,33
33	2,86%	R\$ 1.288.666,81
34	1,76%	R\$ 794.243,80
35	1,57%	R\$ 706.045,26
36	1,82%	R\$ 818.950,60
37	2,04%	R\$ 918.027,75
38	2,46%	R\$ 1.107.559,07
39	3,39%	R\$ 1.526.076,99
40	0,73%	R\$ 330.715,53

ANEXO VI – CUSTO FLAT

Emissão	Agente	Base	Vlr Liquido	Imposto	Valor Total
Securitizadora (emissão, distribuição, ccb e etc)	CPSec	Fixo	240.400,00	12,15%	273.648,26
Assessoria Legal	Daló	Fixo	45.000,00	9,65%	49.806,31
Pré-Registro por Integralização	CETIP - B3	0,0290%	5.000,00	0,00%	5.000,00
Liquidação Financeira (inicial)		0,0010%	50,00	0,00%	50,00
Registro do CCI - CPSec e Pavarini		0,0030%	2.712,00	0,00%	2.712,00
Agente Fiduciário	Simp. Pavarini	Fixo	22.000,00	9,65%	24.349,75
Implementação e registro CCI	Simp. Pavarini	Fixo	9.040,00	9,65%	10.005,53
Custodia da CCI - 1º anual	Simp. Pavarini	Fixo	3.000,00	9,65%	3.320,42
Custo ANBIMA - Distribuição	ANBIMA	Fixo	1.822,92	0,00%	1.822,92
Taxa Adm do CRI - 1º Pagamento	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
Valor já pagos					284.576,00
TOTAL CUSTOS FLAT					91.830,71

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

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 de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

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, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante");

E, ainda, na qualidade de interveniente anuente,

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 5120024717-6, em sessão de 05/02/2020, com sede na Rua Domingos de Lima, nº 615, Vila Aurora I, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP 78.740-026, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.281.611/0001-00, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Devedora");

RESOLVEM, neste ato, celebrar este "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo desta Escritura de Emissão:

" <u>Alienação Fiduciária Unidades</u> ":	Significa a alienação fiduciária sobre as Unidades do Empreendimento Urban Residence, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária;
" <u>Aval</u> " ou <u>Garantia</u>	Significa o aval outorgado pelos Avalistas, nos termos da

<u>Fidejussória:</u>	CCB, na qualidade de avalistas e devedores de forma solidária com relação ao pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>"Avalistas":</u>	Significa os outorgantes do Aval em conjunto, a: (i) CONGRESUL ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. , sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 51.200.247.176, em sessão de 23/09/1987, com sede na Rua Arnaldo Estevan de Figueiredo, nº 1.468, La Salle, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.710-002; devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.959.059/0001-89; (ii) LUCAS CORRENTE LUZ , brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 374943059 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 001.224.521-60, residente e domiciliado na Rua Garça-Real, nº 24, Jardim Village do Cerrado, na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.731-604, e sua esposa THAÍS FERNANDA MOUSSALEM LUZ , brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 15099555 SSP/MT e CPF/ME nº 006.580.321-35; e (iii) BRUNO CORRENTE LUZ , brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 12499790 SSP/MT e CPF nº 910.899.641-53, residente e domiciliado na Avenida Giuseppe Cilento, nº 1.811, Jardim Botânico, no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP: 14.021-650, e sua esposa MARIÂNGELA NEVES DOS SANTOS LUZ , brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 1674097-1 SSP/MT e CPF/ME nº 696.748.251-34;
<u>"B3 segmento CETIP UTMV":</u>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (segmento CETIP UTMV);
<u>"CCB" ou "Cédula":</u>	Significa a Cédula de Crédito Bancário nº 76/2020, emitida pela Devedora em 13 de novembro de 2020, no valor principal de R\$45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais), em favor da Cedente, posteriormente cedida à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>"CCI":</u>	Significa 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão,

	celebrada com Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
" <u>CDI</u> ":	Significa Certificado de Depósito Interbancário a ser utilizado como taxa de remuneração;
" <u>Cessão Fiduciária</u> ":	Significa a cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Devedora, oriundos das unidades integrantes do Empreendimento Urban Residence já comercializadas e a promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Devedora, oriundos da eventual comercialização das unidades integrantes do Empreendimento Urban Residence ainda não comercializadas pela Devedora, formalizada nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728/65 e do Contrato de Cessão Fiduciária;
" <u>CNPJ/ME</u> "	Significa Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
" <u>COFINS</u> ":	Significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
" <u>Contrato de Cessão</u> ":	Significa o " <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças</i> " celebrado entre o Credor, a Securitizadora, a Devedora e os Avalistas, por meio do qual foram cedidos à Securitizadora os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB;
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ":	Significa o " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, por meio do qual foi outorgada à Securitizadora a Cessão Fiduciária;
" <u>Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária</u> ":	Significa o "Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia", celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, pelo qual a Devedora prometeu alienar fiduciária os eventuais imóveis a serem recebidos pela Devedora como parte do pagamento das Unidades Vendidas;
" <u>CPF/ME</u> "	Significa Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da

	Economia;
" <u>Créditos Imobiliários</u> ":	Significam os direitos creditórios, decorrentes da CCB, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Urban Residence, os quais compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, dos Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da CCB;
" <u>Credora</u> "	Significa a 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;
" <u>CSLL</u> ":	Significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
" <u>Devedora</u> ":	Significa a URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA. , sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 5120024717-6, em sessão de 05/02/2020, com sede na Rua Domingos de Lima, nº 615, Vila Aurora I, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP 78.740-026, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.281.611/0001-00;
" <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ":	Significa: (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcadas das Partes, e que não seja sábado ou domingo
" <u>Direitos Creditórios</u> ":	Significa os Direitos Creditórios Unidades em Estoque e os Direitos Creditórios Unidades Vendidas, quando

	mencionados conjuntamente;
" <u>Direitos Creditórios Unidades em Estoque</u> ":	Significa a totalidade dos recebíveis, de titularidade de Devedora, oriundos da comercialização das Unidades em Estoque;
" <u>Direitos Creditórios Unidades Vendidas</u> ":	Significa a totalidade dos recebíveis, de titularidade de Devedora, oriundos da comercialização das Unidades Vendidas;
" <u>Documentos Comprobatórios</u> ":	Significa a CCB e esta Escritura de Emissão, quando mencionados conjuntamente;
" <u>Emissora</u> "	Significa a CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98;
" <u>Empreendimento Urban Residence</u> ":	Significa o empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, o qual está sendo desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 126.471, do Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato do Grosso;
" <u>Escritura de Emissão</u> ":	Significa este " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ", celebrado, nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante;
" <u>Garantias</u> "	Significa, em conjunto: (i) a Garantia Fidejussória; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Promessa de Alienação Fiduciária; e (iv) Alienação Fiduciária Unidades;
" <u>Instituição Custodiante</u> "	Significa 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;

" <u>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária</u> ":	Significa o " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Devedora e a Securitizadora;
" <u>IPCA</u> ":	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>IR</u> ":	Significa o Imposto de Renda;
" <u>ISS</u> ":	Significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza;
" <u>Lei nº 10.931/04</u> ":	Significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
" <u>Lei nº 12.431/11</u> ":	Significa a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada;
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	Significa o cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da CCB, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na CCB, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza e as Despesas;
" <u>Parte(s)</u> ":	Significam a Emissora e a Instituição Custodiante, quando mencionados conjuntamente ou, cada uma, quando mencionadas individual e indistintamente;
" <u>PIS</u> ":	Significa a Contribuição ao Programa de Integração Social;
" <u>Promessa de Alienação Fiduciária</u> ":	Significa a promessa de alienação fiduciária de eventuais imóveis a serem recebidos pela Devedora como parte do pagamento das Unidades Vendidas (" <u>Imóveis em Dação</u> " e " <u>Promessa de Alienação Fiduciária</u> ", respectivamente), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária;
" <u>Promessa de Cessão Fiduciária Unidades em Estoque</u> ":	Significa a promessa de cessão fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios Unidades em Estoque;

" <u>Remuneração da Instituição Custodiante</u> ":	Significa a remuneração devida a Instituição Custodiante, nos termos do item 5.3 desta CCI;
" <u>Securizadora</u> ":	Significa a CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. , acima qualificada;
" <u>Sistema de Negociação</u> ":	Significa a B3 segmento CETIP UTMV ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo BACEN e venha a ser contratada para a negociação da CCI;
" <u>Titular da CCI</u> ":	Significa o titular da CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo;
" <u>Unidades</u> ":	Significa as Unidades em Estoque e as Unidades Vendidas, exceto as Unidades Congregação;
" <u>Unidades em Estoque</u> ":	Significa as unidades do Empreendimento Urban Residence ainda não comercializadas pela Devedora;
" <u>Unidades Vendidas</u> ":	Significa as unidades do Empreendimento Urban Residence já comercializadas, nesta data, a terceiros pela Devedora;
" <u>Valor da Emissão da CCI</u> ":	Significa o valor global da emissão da CCI, correspondente a R\$45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais); e
" <u>Valor Principal</u> ":	Significa o valor pelo qual foi emitida a CCB, correspondente a R\$45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais).

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Objeto: Por meio desta Escritura de Emissão, a Emissora emite a CCI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira, abaixo, e no Anexo A desta Escritura de Emissão, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, os quais são de titularidade da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor da Emissão: O valor global de emissão da CCI é de R\$45.200.000,00 (quarenta e cinco

milhões e duzentos mil reais), apurado na respectiva data de emissão da CCB.

3.2. Quantidade: A Emissora, neste ato, emite 1 (uma) CCI integral.

3.3. Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento da CCI, estão especificados no Anexo A desta Escritura de Emissão.

3.4. Condição da Emissão e Custódia: A CCI é integral e é emitida com garantia real imobiliária, sob a forma escritural e será custodiada junto à Instituição Custodiante.

3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes nesta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha no formato *Excel*, contendo as informações necessárias para registro no Sistema de Negociação.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade da CCI ora emitida. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da documentação completa.

3.5. Série e Número: A CCI terá a série e o número indicados no Anexo A desta Escritura de Emissão.

3.6. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, a CCI será registrada no Sistema de Negociação.

3.6.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.7. Vencimento Final: A CCI terá o vencimento final indicado no Anexo A desta Escritura de Emissão.

3.8. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão pagos pela Devedora no local e forma estabelecidos na CCB.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles aplicados nos termos da CCB, conforme descritos no Anexo A desta Escritura de Emissão.

3.10. Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários: Conforme previsto na CCB, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde logo exigíveis, na forma e na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na CCB.

3.11. Garantias: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, é emitida com garantia real imobiliária nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. Em garantia do cumprimento das obrigações de liquidação dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB, foram outorgadas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária Unidades, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária; (ii) Promessa de Alienação Fiduciária, nos termos do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária; e (iii) Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.

3.12. Demais Características: As demais características da CCI estão previstas no Anexo A desta Escritura de Emissão.

3.13. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 01 (uma) via original desta Escritura de Emissão. Deverá a Emissora disponibilizar à Instituição Custodiante futuros aditamentos desta Escritura de Emissão, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva assinatura. A Emissora permanecerá responsável pela guarda da via negociável da CCB e seus eventuais aditamentos sendo que a Emissora deverá encaminhar à Instituição Custodiante: (i) uma via digital dos documentos relacionados aos Créditos Imobiliários vinculados à CCI e (ii) uma via digital das matrículas das Unidades vinculadas aos Créditos Imobiliários evidenciando o Registro/Averbação previsto na cláusula 6.4 abaixo.

CLÁUSULA QUARTA – NEGOCIAÇÃO DA CCI

4.1. Formalização da Cessão: Quando da negociação da CCI, a Emissora cederá ao respectivo Titular da CCI, e este adquirirá da Emissora, os correspondentes Créditos Imobiliários, formalizando-se tal cessão, inclusive, por meio do Sistema de Negociação.

4.2. Abrangência da Cessão: A cessão da CCI abrange a totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários por ela representados, bem como todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios assegurados à Emissora, ficando o novo Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios representados pela CCI.

4.3. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido na Lei nº 10.931/04 e regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que, desde já, obriga-se a fornecê-la em até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento da solicitação mencionada ou em menor

prazo se assim vier a ser exigido por disposição legal ou pelo órgão regulador.

CLÁUSULA QUINTA – DESPESAS, TRIBUTOS E REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

5.1. Despesas Relacionadas à Emissão da CCI: Todas as despesas referentes à emissão da CCI, tais como registro no Sistema de Negociação, taxa de custódia e honorários da Instituição Custodiante serão de responsabilidade da Emissora, às expensas da Devedora.

5.1.1. A Emissora será ainda responsável pelo pagamento de todas as despesas incorridas e a incorrer com relação a: (i) representação dos Créditos Imobiliários pela CCI; (ii) registro da CCI no Sistema de Negociação, transferências da CCI da Emissora para o Titular da CCI e utilização do Sistema de Negociação; e (iii) despesas de custódia da CCI.

5.2. Despesas Relacionadas aos Créditos Imobiliários: Todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade da Devedora.

5.2.1. Além das despesas mencionadas no item 5.2, acima, são despesas de responsabilidade da Devedora a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses do Titular das CCI.

5.3. Remuneração da Instituição Custodiante: A Instituição Custodiante receberá a seguinte remuneração:

- a) Pelo serviço de registro da CCI: Parcela única de 0,020% (vinte milésimos por cento) do Valor da Emissão da CCI, ou seja, R\$ 9.040,00 (nove mil e quarenta reais) sendo o pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura do primeiro Instrumento da Emissão.
- b) Pelo serviço de custódia da CCI: Parcelas anuais no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura da Escritura de Emissão, e as demais parcelas anuais no dia 15 (quinze) do mesmo mês do primeiro pagamento nos anos subsequentes

5.3.1. A Remuneração da Instituição Custodiante e demais valores pecuniários a ela devidos, nos termos desta Escritura de Emissão, serão atualizados anualmente com base na variação percentual acumulada do IPCA, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da 1ª (primeira) parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada *pro rata die* se necessário.

5.3.2. A Remuneração da Instituição Custodiante será acrescida dos seguintes tributos:

(i) ISS; (ii) PIS; (iii) COFINS; e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário / Agente de Notas / Agente de Letras, excetuando-se o IR e a CSLL, nas alíquotas vigentes na data do efetivo pagamento. Na data da presente proposta o *gross-up* equivale a 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento).

5.3.3. Em caso de mora no pagamento de quaisquer valores devidos à Instituição Custodiante no âmbito desta Escritura de Emissão, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito à atualização monetária pelo IPCA, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, incidente desde a data de inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

5.3.4. O pagamento da Remuneração da Instituição Custodiante será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por esta no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

5.3.5. No caso de celebração de aditamentos à presente Escritura de Emissão e/ou realização de Assembleias Gerais de investidores dos CRI, bem como nas horas externas ao escritório da Instituição Custodiante, será cobrado, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais serviços.

5.3.6. A Remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição Custodiante, registradora e negociadora da CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Devedora e/ou reembolsadas à Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes. Tais faturas serão emitidas diretamente em nome da Devedora e/ou reembolsadas à Emissora. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, notificações, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, transporte, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, custos incorridos com a B3, entre outros. Todas as despesas deverão ser, sempre que possível, previamente autorizadas pela Devedora.

5.4. Tributos: Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre a CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela Parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos, ressalvado o disposto na CCB.

CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos nesta Escritura de Emissão: (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, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos nesta Escritura de Emissão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Escritura de Emissão, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

6.2. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas nesta Escritura de Emissão forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

6.2.1. Qualquer alteração a presente Escritura de Emissão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s), se necessário.

6.3. Unidades Vinculadas: As Unidades vinculadas ao Crédito Imobiliário são as Unidades do Empreendimento Urban Residence indicado no Anexo A desta Escritura de Emissão de CCI.

6.4. Registro/Averbação: A presente Escritura de CCI deverá ser averbada no competente Cartório de Registro de Imóveis, nas respectivas matrículas das Unidades vinculadas aos Créditos Imobiliários, no prazo de 20 (vinte) dias corridos, contados da sua disponibilização pela Instituição Custodiante à Emissora em versões finais, devidamente assinadas por todas as Partes, conforme exigido pelo § 5º do Artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

6.5. Caráter Irrevogável e Irretratável: Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

6.6. Sucessão: A presente Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, 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.

6.7. Título Executivo Extrajudicial: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, a CCI, nos termos do artigo 784, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor e artigo 20 da Lei nº 10.931/04, é considerada como título executivo extrajudicial, exigível de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na CCB, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

6.8. Veracidade da Documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar

nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.

CLÁUSULA SÉTIMA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

7.2. 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 desta Escritura de Emissão, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem, assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 13 de novembro de 2020.

Espaço deixado intencionalmente em branco.

Páginas de assinaturas abaixo.

(Página de assinaturas 1/3 do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural" firmado em 13 de novembro de 2020, entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)



Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: Diretor

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
Emissora

(Página de assinaturas 2/3 do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural" firmado em 13 de novembro de 2020, entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

DocuSigned by:
Matheus Gomes Farias
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA/05813311769
CPF: 05813311769
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 05:18:16 PST



Nome: Matheus Gomes Farias

Cargo: Diretor

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Instituição Custodiante

(Página de assinaturas 3/3 do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural" firmado em 13 de novembro de 2020, entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

DocuSigned by:
Lucas Corrente Luz
Assinado por: LUCAS CORRENTE LUZ.00122452160
CPF: 00122452160
Data/Hora da Assinatura: 13/11/2020 | 12:49:36 PST
ICP
Brasil
BB8739E8F371471FAD1E63B0FAB7F9EF

Nome: Lucas Corrente Luz
Cargo: ADMINISTRADOR

Nome:
Cargo:

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.

Interveniente Anuente

Testemunhas:

DocuSigned by:
marcelo de campos bicudo
Assinado por: MARCELO DE CAMPOS BICUDO.14808801833
CPF: 14808801833
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 04:26:14 PST
ICP
Brasil
134686D3E79C4AF7D189DA1AF46800704

Nome: marcelo de campos bicudo
RG: 17.450.200-X/SSP-SP
CPF/ME: 148.088.018-33

DocuSigned by:
Vinicius Ottone Mastroirosa
Assinado por: VINICIUS OTTONE MASTROROSA.23015998846
CPF: 23015998846
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 05:24:31 PST
ICP
Brasil
80E3EF2EFEAA49D7A7A9A484C4C82B14

Nome: vinicius Ottone Mastroirosa
RG: 23830983
CPF/ME: 23015998846

ANEXO A
CARACTERÍSTICAS DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 13 de novembro de 2020.

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	URBAN01	TIPO DE CCI	INTEGRAL

1. EMISSORA					
Razão Social: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.					
CNPJ/MF: 31.468.139/0001-98					
Endereço: Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152					
CEP: 01451-010		Cidade: São Paulo		UF: SP	

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/MF: 15.227.994/0004-01					
Endereço: Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi					
CEP: 04534-002		Cidade: São Paulo		UF: São Paulo	

3. DEVEDORA					
Razão Social: URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.					
CNPJ/MF: 36.281.611/0001-00					
Endereço: Rua Domingos de Lima, nº 615, Vila Aurora I					
CEP: 78.740-026		Cidade: Rondonópolis		UF: MT	

4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº 76/2020, emitida pela Devedora em 13 de novembro de 2020, no valor principal de R\$ 45.200.000,00, em favor da Cedente, posteriormente cedida à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão;					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$45.200,000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais)

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS				
Os Imóveis vinculados à presente emissão são as Unidades do Empreendimento Urban Residence, abaixo discriminadas:				
Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	Proprietário
"Edifício Urban Residence"	Rua Domingos de Lima com	126.471	Registro de Imóveis de Rondonópolis	URBAN RESIDENCE

	Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora			INCORPORADORA SPE LTDA.

7. GARANTIAS

- a) Cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade da Devedora oriundos da comercialização das unidades já comercializadas pela Devedora a terceiros ("Unidades Vendidas"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade da Devedora oriundos da comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Devedora ("Unidades em Estoque"), formalizada por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*";
- b) Alienação fiduciária sobre as Unidades, a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração de "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*"; e
- c) Garantia fidejussória, prestada na forma de aval, nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, por: (i) **CONCRESUL ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 51.200.247.176, em sessão de 23/09/1987, com sede na Rua Arnaldo Estevan de Figueiredo, nº 1.468, La Salle, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.710-002; devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.959.059/0001-89; (ii) **LUCAS CORRENTE LUZ**, brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 374943059 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 001.224.521-60, residente e domiciliado na Rua Garça-Real, nº 24, Jardim Village do Cerrado, na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.731-604, e sua esposa **THAÍS FERNANDA MOUSSALEM LUZ**, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 15099555 SSP/MT e CPF/ME nº 006.580.321-35; e (iii) **BRUNO CORRENTE LUZ**, brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 12499790 SSP/MT e CPF nº 910.899.641-53, residente e domiciliado na Avenida Giuseppe Cilento, nº 1.811, Jardim Botânico, no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP: 14.021-650, e sua esposa **MARIÂNGELA NEVES DOS SANTOS LUZ**, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 1674097-1 SSP/MT e CPF/ME nº 696.748.251-34.

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Data do Primeiro Vencimento	20 de novembro de 2020
Data de Vencimento Final	20 de fevereiro de 2025
Prazo Total	1.560 (um mil, quinhentos e sessenta) dias
Valor Principal	R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária e Juros Remuneratórios	O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("<u>INCC-DI</u>" e "<u>Atualização Monetária</u>", respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II da CCB, desde a data de desembolso, inclusive, ou da Data de Aniversário dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive ("<u>Juros Remuneratórios</u>").
Encargos Moratórios:	No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Devedora, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, também definidos na Cédula, será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento: (i) aplicação de multa não indenizatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e (ii) aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula, a Devedora, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de

	multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.
Periodicidade de Pagamento dos Juros	Mensalmente, a partir de 20 de novembro de 2020, inclusive;
Periodicidade de Pagamento da Amortização	Na Data de Vencimento Final;
Demais características	O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

O presente “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” (“Contrato”) é celebrado por e entre:

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 5120024717-6, em sessão de 05/02/2020, com sede na Rua Domingos de Lima, nº 615, Vila Aurora I, na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.740-026, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 15.959.059/0001-89, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Fiduciante”); e

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiduciária” ou “Securitizadora”, doravante denominada, quando em conjunto com a Fiduciante, “Partes” e, cada uma, individual e indistintamente, “Parte”);

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) A Fiduciante é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso (“Matrícula” e “Imóvel”, respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso (“Empreendimento Urban Residence”);
- b) A Fiduciante emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a “Cédula de Crédito Bancário nº 76/2020” (“CCB” ou “Cédula”), em 13 de novembro de 2020, no valor de R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais), em favor da **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19 (“Credora”);
- c) O Empreendimento Urban Residence, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, processo nº 451/2020, em 08 de abril de 2020, e memorial descritivo das especificações da obra será depositado no Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”), composto de 29 (vinte e nove) pavimentos,

e 80 (oitenta) unidades autônomas do tipo apartamento residencial, o qual, conforme Av. R.3 da Matrícula, datado de 08 de outubro de 2020, apresenta 24.996,14 m² (vinte e quatro mil, novecentos e noventa e seis metros e quatorze centímetros quadrados) de área total construída e 12.389,920 m² (doze mil, trezentos e oitenta e nove metros e novecentos e vinte centímetros quadrados) de área privativa, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades"), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, conforme Av. 4 da Matrícula, datada de 08 de outubro de 2020;

- d) A **OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.**, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 12º andar, Itaim Bibi, CEP: 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.879.876/0001-00, será a gerenciadora das obras do Empreendimento Urban Residence ("Gerenciadora" ou "Gerenciadora de Obra"), bem como *Service* da carteira de recebíveis ("Service");
- e) As Unidades do Empreendimento Urban Residence relacionadas no Anexo A ao presente instrumento, nesta data, já foram comercializadas pela Fiduciante a terceiros adquirentes ("Unidades Vendidas");
- f) As Unidades do Empreendimento Urban Residence relacionadas no Anexo B ao presente instrumento, de propriedade da Fiduciante, na presente data, ainda não foram comercializadas pela Fiduciante ("Unidades em Estoque");
- g) Em decorrência da emissão da Cédula, a Fiduciante 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 à incorporação imobiliária do Empreendimento Urban Residence, que compreendem a obrigação de pagamento pela Fiduciante do Valor Principal, Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Fiduciante 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");
- h) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas 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, ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante se obrigou a outorgar, entre outras garantias: (i) a cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Fiduciante, oriundos da comercialização das Unidades Vendidas ("Direitos Creditórios Unidades Vendidas"); e (ii) a promessa de cessão fiduciária da

totalidade dos recebíveis de titularidade da Fiduciante oriundos da eventual 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");

- i) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes da CCB foram cedidos, em 13 de novembro de 2020, pela Credora, na qualidade de cedente, para a Fiduciária, na qualidade de cessionária, conforme o disposto no "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão");
- j) A Fiduciária, na qualidade de securitizadora, emitiu 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*" celebrado, em 13 de novembro de 2020, entre a Fiduciária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário", conforme aplicável);
- k) A CCI foi vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 7ª Série da 1ª Emissão da Fiduciária, na qualidade de securitizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.*" ("Termo de Securitização"), celebrado, em 13 de novembro de 2020, entre a Fiduciária 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");
- l) 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, conforme o "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.*", celebrado em 13 de novembro de 2020 ("Contrato de Distribuição"); e
- m) As Partes 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 celebrar este "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. 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 na Cédula e no Contrato de Cessão. Todas as referências contidas neste Contrato 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 – CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1. Cessão Fiduciária em Garantia: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei nº 4.728/65"), e dos artigos 18 ao 20 da Lei nº 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios, de sua titularidade, conforme elencados no Anexo A e no Anexo B ao presente Contrato, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante oriundos da comercialização das Unidades Vendidas e das Unidades em Estoque.

2.1.1. A Fiduciante obriga-se a não compensar os Direitos Creditórios com nenhum valor que seja devido pela Fiduciária, por força de outra relação contratual que não a descrita neste Contrato.

2.1.2. A Fiduciante deverá ceder fiduciariamente quaisquer novos Direitos Creditórios Unidades em Estoque que venham a ser titulados por ela relativamente à comercialização das Unidades em Estoque, a qualquer tempo até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, os quais passarão a integrar a Cessão Fiduciária, obrigando-se a Fiduciante a celebrar os respectivos aditamentos ao presente Contrato, na forma de seu Anexo C, a cada 3 (três) meses desde que ocorram a venda de, no mínimo 10 (dez) unidades que gerarão Direitos Creditórios Unidades em Estoque, a contar da presente data.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. Descrição das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas possuem as características descritas na CCB que, para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e do artigo 18 da Lei nº 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem

integralmente transcritos, conforme características abaixo:

- a) *Valor Total da Dívida:* R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais) ("Valor Principal");
- b) *Data de Emissão da CCB:* 13 de novembro de 2020;
- c) *Prazo e Data de Vencimento:* 1.561 (um mil, quinhentos e sessenta e um) dias, vencendo-se, portanto, em 20 de fevereiro de 2025;
- d) *Atualização Monetária e Juros Remuneratórios:* O Valor Principal será atualizado monetariamente pelo Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("INCC-DI" e "Atualização Monetária", respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II da Cédula, desde a data de desembolso, inclusive, ou da Data de Aniversário dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive ("Juros Remuneratórios");
- e) *Periodicidade de pagamento e Fórmula de cálculo da Remuneração:* Conforme descrição no Anexo II da CCB;
- f) *Encargos Moratórios:* No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Fiduciante, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cédula), será devido pela Fiduciante, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor de Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula e acarretará: (i) Aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e (ii) aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, *pro rata die*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula, a Fiduciante, ultrapassado o prazo de purga da mora de 15 (quinze) dias a contar da data de recebimento da notificação da Credora ou da Fiduciária, conforme o caso, estará sujeita à aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitada a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida; e
- g) *Demais características:* O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão discriminadas na própria CCB.

CLÁUSULA QUARTA – APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

4.1. Formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A Fiduciante obriga-se a, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, , contados da data de assinatura deste Contrato, assim como de qualquer aditamento a este Contrato: (i) protocolá-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, e de São Paulo, Estado de São Paulo; e (ii) às suas expensas enviar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia deste Contrato registrado nos termos do item (i) acima.

4.1.1. Todos e quaisquer custos, despesas taxas e/ou tributos das averbações e registros relacionados à celebração e registro do presente Contrato, das garantias nele previstas ou de qualquer alteração dele serão de responsabilidade da Fiduciante. Não obstante, a Fiduciária poderá, caso a Fiduciante não faça, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome da Fiduciante, a qual reconhece desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Fiduciária sem prejuízo do descumprimento de obrigação não pecuniária, para pagamento dos custos e/ou despesas relativas aos registros e demais formalidades previstas neste Contrato. Nestes casos, a Fiduciante deverá reembolsar a Fiduciária por tais custos e/ou despesas no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva nota de débito emitida pela Fiduciária.

CLÁUSULA QUINTA – ADMINISTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

5.1. Administração dos Direitos Creditórios: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Direitos Creditórios serão exercidas pela Fiduciária, ou quem ela indicar, nos termos do item 6.1 do Contrato de Cessão.

5.2. Notificação aos Devedores: Sem prejuízo do quanto previsto neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a comunicar aos devedores dos Direitos Creditórios ("Devedores") sobre a presente Cessão Fiduciária, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de celebração do presente Contrato quando se tratarem de Unidades Vendidas e no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data de celebração de cada um dos instrumentos de comercialização por conta da comercialização de Unidades em Estoque, por meio de notificação por carta registrada com Aviso de Recebimento ou mediante protocolo de recebimento devidamente assinado, preparada na forma do Anexo D do presente instrumento ("Notificação"), para os fins do artigo 290 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), informando que os pagamentos dos valores devidos no âmbito dos contratos de comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Urban Residence deverão ser realizados na conta corrente nº 1845-7, agência 2028, no Banco Bradesco S.A. (237), de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora"), sem prejuízo da indicação da presente Cessão Fiduciária e da Conta Centralizadora também nos boletos para pagamento dos Direitos Creditórios.

5.2.1. A partir da presente data e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá assegurar que a totalidade dos Direitos Creditórios seja direcionada para a Conta Centralizadora.

5.2.2. Caso quaisquer recursos relativos aos Direitos Creditórios sejam erroneamente transferidos ou depositados pelos devedores em conta diversa da Conta Centralizadora, por qualquer motivo, a Fiduciante deverá providenciar a transferência de tais recursos para a Conta Centralizadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de recebimento.

5.2.3. A Fiduciante deverá comprovar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário o cumprimento do disposto na cláusula 5.2 em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação neste sentido.

5.3. Ordem de Destinação dos Recursos: Os Direitos Creditórios serão depositados diretamente na Conta Centralizadora e deverão ser utilizados pela Fiduciária da seguinte forma:

(a) Para recursos depositados na Conta Centralizadora anteriormente à expedição do Auto de Conclusão ("Habite-se") do Empreendimento Urban Residence:

- i. Liberação, em favor da Fiduciante, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Fiduciante ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação ("RET");
- ii. Liberação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos valores de corretagem e prêmios incidentes sobre os Direitos Creditórios;
- iii. Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido no Contrato de Cessão ("Despesas");
- iv. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I da CCB;;
- v. Recomposição do LTV, conforme definido abaixo, se for o caso;
- vi. Liberação de custos indiretos para a Fiduciante, limitados a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por mês, se o LTV for < ou igual a 64% (sessenta e quatro por cento); e
- vii. Pagamento dos Custos de Obra Urban Residence (conforme definido na CCB).

(b) Para recursos depositados na Conta Centralizadora posteriormente à expedição do Habite-se do Empreendimento Urban Residence, sejam tais valores provenientes de financiamento bancário contratado pelo respectivo adquirente da Unidade correspondente, sejam eles objeto de pagamento com recursos próprios deste último, consubstanciada na operação

usualmente conhecida no mercado imobiliário como “repasse”:

- i. Liberação, em favor da Fiduciante, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Fiduciante ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET;
- ii. Liberação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos valores de corretagem e prêmios incidentes sobre os Direitos Creditórios;
- iii. Pagamento das Despesas;
- iv. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I da CCB;;
- v. Pagamento de Saldo Remanescente de obra atestado pela Gerenciadora, se for o caso;
- vi. Amortização Antecipada Compulsória definida na CCB.

5.3.1. Caso em uma determinada Data de Aniversário ou data prevista para pagamento de Despesas não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, a Fiduciante deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.

5.3.2. Ainda, caso no período compreendido entre a data de emissão da Cédula e a data de vencimento sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins dos incisos “i” a “vii” da Cláusula 5.3., (a), acima, e “i” a “vi” da Cláusula 5.3., (b).

5.3.3. A Fiduciante deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET do respectivo mês, conforme inciso “i” das alíneas (a) e (b) do item 5.3 acima.

5.3.4. A Fiduciante deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente, comprovante de pagamento da parcela referente às Parcelas Vincendas, conforme previstos no Anexo VIII da Cédula.

5.4. Venda das Unidades: Fica desde já certo e ajustado de que a Fiduciante poderá realizar a venda das Unidades em Estoque para terceiros, uma vez que tais Unidades em Estoque integram o ativo circulante da Fiduciante e destinam-se a comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta Centralizadora.

5.4.1. De forma que a Credora e a Fiduciária possam acompanhar as vendas das Unidades em Estoque, após a constituição da presente Cessão Fiduciária, a Fiduciante obriga-se a enviar mensalmente à Credora e à Fiduciária, sempre até o dia 10 (dez) de cada mês: (i) relatório contendo todas as vendas de Unidades Vendidas realizadas no mês imediatamente anterior ("Período de Verificação da Cessão Fiduciária") e Unidades em Estoque; (ii) relatório de obras, quando iniciadas; e (iii) relatório com evolução do andamento da aprovação do projeto pela prefeitura (em conjunto, os "Relatórios").

5.4.2. Os Relatórios deverão ser elaborados pelo Servicer, às custas da Fiduciante. O *Servicer* também será responsável pela emissão dos boletos referentes ao pagamento do preço de aquisição das Unidades em Estoque e Unidades Vendidas.

5.5. Vencimento Antecipado: Na ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos no item 5.1 da CCB, a Fiduciária poderá, na qualidade de securitizadora, a seu exclusivo critério, optar, livremente, por utilizar ou não os Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora para pagamento do Saldo Devedor, conforme definido no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA - EXCUSSÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS

6.1. Excussão da Garantia Fiduciária: A Fiduciante autoriza a Fiduciária, no caso de inadimplência de quaisquer das Obrigações Garantidas, a imediatamente exercer todos os direitos referentes aos Direitos Creditórios, independentemente de qualquer ato, notificação judicial ou extrajudicial, podendo inclusive alienar os Direitos Creditórios, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia, pregão público ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, conforme o artigo 66-B, caput, da Lei nº 4.728/65, para o pagamento das Obrigações Garantidas.

6.1.1. A Fiduciária fica desde já autorizada a praticar todos os atos de forma a cumprir o disposto neste Contrato. Para tanto a Fiduciante, neste ato e na melhor forma de direito, conferem desde já à Fiduciária, nos termos do artigo 684 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para atuar como procuradora em nome da Fiduciante, respondendo pelos eventuais abusos que cometer no exercício dos poderes que lhe forem conferidos no âmbito desta cláusula.

6.1.2. A eventual excussão parcial da Cessão Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato e não implicará na liberação da Cessão Fiduciária ora constituída, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

6.2. Saldo Remanescente: Caso, após a utilização dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente disponibilizado à Fiduciante, mediante transferência para a conta corrente nº 13003429-6, agência 2185, do Banco Santander

(033), de titularidade da Fiduciante ("Conta de Livre Movimentação"), em até 2 (dois) Dias Úteis contados do adimplemento da totalidade das Obrigações Garantidas.

6.3. Pluralidade de Garantias: As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária, a seu exclusivo critério, definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução da presente garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária para satisfação das Obrigações Garantidas.

6.4. Extinção: Cumpridas as Obrigações Garantidas, este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios será imediatamente restituída pela Fiduciária à Fiduciante.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

7.1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato ou em lei, a Fiduciante, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, obriga-se, perante a Fiduciária a:

- a) Tomar todas as providências para que os Direitos Creditórios sejam depositados diretamente na Conta Centralizadora, incluindo o envio das Notificações, conforme previsto no item 5.2, acima, bem como a inclusão de informação acerca da Cessão Fiduciária nos boletos de pagamento a serem enviados para os respectivos devedores, para fins de cumprimento no disposto no artigo 290 do Código Civil;
- b) Manter a garantia aqui constituída vigente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os seus termos e evidenciar na sua contabilidade de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;
- c) Obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (i) para a validade e exequibilidade deste Contrato; e (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações sob este Contrato;
- d) Responsabilizar-se por todos os custos e despesas incorridos com o registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos;
- e) Cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato;
- f) Não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou outorgar qualquer opção de compra ou venda ou dispor ou constituir qualquer ônus ou gravame, incluindo, mas não se limitando a constituição de penhor, penhora, depósito, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou preferência, prioridade ou qualquer negócio jurídico similar ("Ônus"),

judicial ou extrajudicial, sobre, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, qualquer dos Direitos Creditórios e/ou dos direitos a estes inerentes, exceto pela cessão fiduciária objeto deste Contrato e pelas obrigações assumidas no âmbito dos CRI;

- g) Tomar as providências que, de forma razoável, a Fiduciária venha a solicitar ocasionalmente para proteger ou preservar os Direitos Creditórios, incluindo firmar e entregar todos os instrumentos e documentos adicionais relacionados ao presente Contrato;
- h) Prestar à Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) corridos contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou, no caso da ocorrência de um inadimplemento, em até 5 (cinco) corridos, as informações e enviar os documentos necessários à excussão da Cessão Fiduciária aqui constituída;
- i) Informar no prazo de 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento à Fiduciária, detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia que afete a garantia objeto deste Contrato, defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Direitos Creditórios, observado entretanto que quaisquer procedimentos de distrato de compras e venda das Unidades Vendidas e das Unidades em Estoque serão destacados apenas no relatório mensal a ser enviado nos termos deste Contrato;
- j) Pagar, em sendo o contribuinte definido na legislação tributária ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições presente ou futuramente incidentes sobre os Direitos Creditórios;
- k) Enviar todos os relatórios necessários ao acompanhamento da garantia, como os contratos de comercialização das Unidades Vendidas e das Unidades em Estoque integrantes do Empreendimento Urban Residence, entre outros; e
- l) Enviar mensalmente à Fiduciária, sempre até o dia 10 (dez) de cada mês, relatório contendo todas as vendas de Unidades Vendidas realizadas no Período de Verificação da Cessão Fiduciária do mês imediatamente anterior, bem como todas as Unidades em Estoque.

CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES DAS PARTES

8.1. Declarações: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte nesta data que:

- a) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, 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;

- b) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;
- c) A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (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 não resultará em qualquer vencimento antecipado; e (v) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;
- d) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a eles de boa-fé e com lealdade;
- e) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- f) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Cedente as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- g) Todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- h) As discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
- j) Este Contrato 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;
- k) As declarações e garantias prestadas neste contrato são verdadeiras, corretas, suficientes e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste contrato e nenhuma delas

omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;

- l) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los; e
- m) 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.

8.2. Declarações da Fiduciante: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, a Fiduciante, declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

- a) Os Direitos Creditórios, nesta data, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, encargos, direitos de garantia, opções, reivindicações, defeitos de titularidade, penhores, entendimentos ou acordos ou outras restrições sobre titularidade ou transferência de qualquer natureza e/ou quaisquer direitos de terceiro;
- b) É a legítima proprietária dos Direitos Creditórios, responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade, certeza, liquidez e autenticidade dos Direitos Creditórios e pela cessão fiduciária destes nos termos deste Contrato;
- c) A assinatura, cumprimento das obrigações e os pagamentos oriundos deste Contrato não violam e não violarão qualquer lei, regra, regulamento, ordem, julgamento ou decreto aplicáveis à Fiduciante, nem conflitam com, resultarão em desistência de, ou constituirão mora em relação a qualquer contrato ou instrumento de que a Fiduciante seja parte ou a ele aplicável;
- d) Não tem conhecimento da existência de quaisquer pendências potenciais ou efetivas, ações judiciais ou procedimentos administrativos perante qualquer órgão do judiciário, agência governamental, comissão, câmara ou outro órgão administrativo, das quais sejam parte ou que possam afetá-los, que possam ter um efeito prejudicial significativo sobre o patrimônio da Fiduciante ou sobre sua capacidade de conduzir suas operações, ou que possam prejudicar o cumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas por este Contrato; e
- e) Todas as informações disponibilizadas à Fiduciária por ou em nome da Fiduciante têm sido e serão, a qualquer tempo, durante o prazo de vigência deste Contrato, corretas em seu conteúdo e não contêm e não conterão qualquer afirmação falsa ou omissão sobre fato relevante.

8.2.1. Não obstante o disposto acima, a Fiduciante obriga-se a dar ciência à Fiduciária caso, durante a vigência deste Contrato, os Direitos Creditórios não se encontrem livres e

desembaraçados de ônus, restrições, dívidas ou gravames.

8.2.2. As declarações e garantias aqui prestadas pela Fiduciante subsistirão à celebração deste Contrato, devendo ser mantidas até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.2.3. A Fiduciante compromete-se ainda a indenizar e manter indene a Fiduciária e suas respectivas coligadas, diretores, conselheiros, empregados, agentes e consultores contra todas e quaisquer reivindicações, danos diretos, perdas, responsabilidades e despesas (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios) em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que contra ele venha a ser cobrado, em cada caso em decorrência de não veracidade, omissão ou inexatidão de quaisquer das declarações e garantias aqui contidas.

CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Se para a Fiduciante:

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.

Avenida Frei Servácio, nº 502, Sala 20, Quadra 07, Lote 19

Jardim Urupês – Rondonópolis, MT - CEP 78715-207

At.: Lucas Corrente Luz

Tel.: (66) 9.9931-0737

E-mail: lucas.luz@congresulengenharia.com.br;

Se para a Fiduciária:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152

CEP 01451-010 - São Paulo – SP

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: 11 4562-7080

E-mail: rarruy@nminvest.com.br; contato@cpsec.com.br

9.1.1. 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 9.1, acima. 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. 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, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

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

9.3. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, 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.

9.4. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

9.5. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: (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, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

9.6. Aditamentos: Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

9.7. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato 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 ("Código de Processo Civil").

9.8. Divergência: Em caso de dúvidas ou divergências de interpretação entre as disposições deste Contrato e da Cédula, prevalecerá o disposto na Cédula.

CLÁUSULA DEZ – 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 assinam o presente Contrato, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 13 de novembro de 2020.

Espaço deixado intencionalmente em branco.

Páginas de assinaturas abaixo.

(Página de assinatura 1/2 do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", celebrado em entre a Urban Residence Incorporadora SPE Ltda. e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

DocuSigned by:
Lucas Corrente Luz
Assinado por: LUCAS CORRENTE LUZ:00122452160
CPF: 00122452160
Data/Hora da Assinatura: 13/11/2020 | 12:49:37 PST
ICP-Brasil
BB8739EBF371471FA01E6380FAB7F9EF

Nome: Lucas Corrente Luz

Cargo: ADMINISTRADOR

Nome:

Cargo:

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.

Fiduciante

(Página de assinatura 2/2 do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", celebrado em entre a Urban Residence Incorporadora SPE Ltda. e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

DocuSigned by:
Rodrigo Geraldi Arruy
Assinado por: RODRIGO GERALDI ARRUY-25033396897
CPF: 25033396897
Data/Hora da Assinatura: 13/11/2020 | 11:32:57 PST
ICP-Brasil
7AF726439314D44AF6850E133D303A3A08

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: Diretor

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
Fiduciária

Testemunhas:

DocuSigned by:
marcelo de campos bicudo
Assinado por: MARCELO DE CAMPOS BICUDO-14808801833
CPF: 14808801833
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 04:26:14 PST
ICP-Brasil
4345B5D2E70C4AF791B9DAFA6B00704

Nome: marcelo de campos bicudo
RG: 17.450.200-X/SSP-SP
CPF/ME: 148.088.018-33

DocuSigned by:
Vinicius Ottone Mastro Rosa
Assinado por: VINICIUS OTTONE MASTROROSA-23015998846
CPF: 23015998846
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 05:24:31 PST
ICP-Brasil
80E3E72E7EEA85D7A7A3A861C4C82B16

Nome: vinicius Ottone Mastro Rosa
RG: 32830983
CPF/ME: 230159998846

ANEXO A
RELAÇÃO DAS UNIDADES VENDIDAS

Unidade	Status	Unidade	Status
203	Vendido	1104	Vendido
303	Vendido	1201	Vendido
404	Vendido	1202	Vendido
501	Vendido	1203	Vendido
502	Vendido	1204	Vendido
602	Vendido	1301	Vendido
603	Vendido	1302	Vendido
604	Vendido	1303	Vendido
701	Vendido	1304	Vendido
702	Vendido	1402	Vendido
704	Vendido	1403	Vendido
801	Vendido	1502	Vendido
802	Vendido	1503	Vendido
803	Vendido	1504	Vendido
804	Vendido	1603	Vendido
901	Vendido	1703	Vendido
902	Vendido	1802	Vendido
903	Vendido	1804	Vendido
1002	Vendido	1901	Vendido
1101	Vendido	1902	Vendido
1102	Vendido	1903	Vendido
1103	Vendido	2004	Vendido

ANEXO B
RELAÇÃO DAS UNIDADES EM ESTOQUE

Unidade	Status
101	Estoque
102	Estoque
103	Estoque
104	Estoque
201	Estoque
202	Estoque
204	Estoque
301	Estoque
302	Estoque
304	Estoque
401	Estoque
402	Estoque
403	Estoque
503	Estoque
504	Estoque
601	Estoque
703	Estoque
904	Estoque
1001	Estoque
1003	Estoque
1004	Estoque
1401	Estoque

Unidade	Status
1404	Estoque
1501	Estoque
1601	Estoque
1602	Estoque
1604	Estoque
1701	Estoque
1702	Estoque
1704	Estoque
1801	Estoque
1803	Estoque
1904	Estoque
2001	Estoque
2002	Estoque
2003	Estoque

ANEXO C

MINUTA DE ADITAMENTO

"[=] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 5120024717-6, em sessão de 05/02/2020, com sede na Rua Domingos de Lima, nº 615, Vila Aurora I, na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.740-026, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 36.281.611/0001-00, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Fiduciante"); e

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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Fiduciária", doravante denominada, quando em conjunto com a Fiduciante, "Partes" e, cada uma, isolada e indistintamente, "Parte").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A Fiduciante é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso ("Matrícula" e "Imóvel", respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso ("Empreendimento Urban Residence");
- b) A Fiduciante emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a "Cédula de Crédito Bancário nº 76/2020" ("CCB" ou "Cédula"), em 13 de novembro de 2020, no valor de R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais), em favor da **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19 ("Credora");
- c) O Empreendimento Urban Residence, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, e memorial descritivo das especificações da obra

será depositado no Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), composto de 29 (vinte e nove) pavimentos, e 80 (oitenta) unidades autônomas do tipo apartamento residencial, o qual, conforme R.3 da Matrícula, datado de 08 de outubro de 2020, apresenta 24.996,14 m² (vinte e quatro mil, novecentos e noventa e seis metros e quatorze centímetros quadrados) de área total construída e 12.389,920 m² (doze mil, trezentos e oitenta e nove metros e novecentos e vinte centímetros quadrados) de área privativa, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades"), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, conforme Av. 4 da Matrícula, datada de 08 de outubro de 2020;

- d) Em 13 de novembro de 2020, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), por meio do qual a Fiduciante cedeu fiduciariamente em favor da Fiduciária totalidade dos recursos de titularidade da Fiduciante oriundos da comercialização das Unidades;
- e) Na data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, as Unidades do Empreendimento Urban Residence relacionadas no Anexo A do referido instrumento, já haviam sido comercializadas pela Fiduciante a terceiros adquirentes ("Unidades Vendidas");
- f) Na data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, as Unidades do Empreendimento Urban Residence relacionadas no Anexo B do referido instrumento, ainda não haviam sido comercializadas pela Fiduciante ("Unidades em Estoque");
- g) Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, as Partes obrigaram-se a aditá-lo, de tempos em tempos, de forma a contemplar todos os Direitos Creditórios cedidos à Fiduciária em razão da venda das Unidades em Estoque; e
- h) Nesse sentido, nos termos do subitem 2.1.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, as Partes pretendem aditar o Contrato de Cessão Fiduciária a fim de incluir na garantia fiduciária os novos contratos de comercialização das Unidades em Estoque que foram vendidas nos últimos [[•]] ([[•]]) ("Novos Direitos Creditórios"), e ajustar o controle de Unidades em Estoque ("Futuros Direitos Creditórios").

Resolvem as Partes celebrar este "[•] *Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Aditamento"), o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir indicadas:

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Contrato de Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Objeto: Resolvem as Partes incluir os Novos Direitos Creditórios atualizando, para tanto, o Anexo A e o Anexo B ao Contrato de Cessão Fiduciária que passarão a prevalecer conforme Apêndice I e Apêndice II, respectivamente, deste Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA - RATIFICAÇÃO

3.1. Ratificações: Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas que não apresentem incompatibilidade com o Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos seus termos, a qualquer título.

CLAUSULA QUARTA – REGISTRO

4.1. Registro: Este Aditamento deverá ser levado à registro no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s) em até 5 (cinco) dias contados de sua assinatura e deverá ser enviado à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia registrada.

CLAUSULA QUINTA – FORO

5.1. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.

Fiduciante

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
Fiduciária

Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF/MF:

Nome:
RG:
CPF/MF:

**APÊNDICE I - RELAÇÃO DOS CONTRATOS DE COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES
VENDIDAS**

APÊNDICE II - RELAÇÃO DAS UNIDADES EM ESTOQUE”

ANEXO D
MINUTA DE NOTIFICAÇÃO

"São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

[=] ("Adquirente")

[=]

Ref.: Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Oriundos do [Contrato de Venda e Compra de Unidade Autônoma]

Prezados Senhores,

1. Fazemos referência ao "[Contrato de Venda e Compra de Unidade Autônoma]", celebrado, de um lado, pela **URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 5120024717-6, em sessão de 05/02/2020, com sede na Rua Domingos de Lima, nº 615, Vila Aurora I, na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.740-026, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.281.611/0001-00 ("Empreendedora"), e, de outro lado, pela V.Sa., na qualidade de adquirente, datado de [=] de [=] de [=] ("Contrato de Venda e Compra"), no âmbito da comercialização da unidade autônoma nº [=], integrante o empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso ("Imóvel").

2. Informamos que em 13 de novembro de 2020, a Empreendedora cedeu fiduciariamente à **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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Fiduciária"), os direitos creditórios advindos do Contrato de Venda e Compra e relativos ao pagamento do preço de aquisição do Imóvel, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre outras obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Venda e Compra, que sejam devidos pelo Adquirente à Empreendedora.

3. Dessa forma, para fins do disposto no artigo 290 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), por meio do recebimento desta notificação, fica confirmada a ciência do Adquirente com relação à referida cessão fiduciária, devendo o Adquirente, a partir desta data, passar a realizar todo e qualquer pagamento relativo ao Contrato de Venda e Compra, nos mesmos termos, valores e prazos em vigência nesta data, na conta corrente abaixo indicada, via boleto bancário:

Banco: Bradesco S/A
Agência: 2028

Conta: 1845-7

CNPJ: 31.468.139/0001-98

Titular da Conta: **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

4. A cessão dos direitos creditórios aqui mencionada engloba todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, seguros e ações relacionados a tais direitos creditórios, inclusive o direito de cobrar os valores vencidos e não pagos juntamente com juros e multas contratuais previstos, sem prejuízo de indenização por perdas e danos.
5. Qualquer pagamento, total ou parcial, dos direitos creditórios cedidos efetuado em conta corrente diferente da acima indicada não desobrigará o Adquirente e será considerado ineficaz em relação à Fiduciária. Quaisquer alterações às instruções de pagamento ora informadas somente deverão ser acatadas se acompanhadas de anuência da Fiduciária.
6. Esta notificação prevalece perante qualquer notificação anterior.

Atenciosamente,

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.

Fiduciante"

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 na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Cessionária" ou "Securitizadora", conforme aplicável); e

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 5120024717-6, em sessão de 05/02/2020, com sede na Rua Domingos de Lima, nº 615, Vila Aurora I, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP 78.740-026, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.281.611/0001-00, 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,

CONCRESUL ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 51.200.247.176, em sessão de 23/09/1987, com sede na Rua Arnaldo Estevan de Figueiredo, nº 1.468, La Salle, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP 78.710-002; devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.959.059/0001-89 ("Concresul");

LUCAS CORRENTE LUZ, brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 374943059 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 001.224.521-60, residente e domiciliado na Rua Garça-Real, nº 24, Jardim Village do Cerrado, na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.731-604, e sua esposa **THAÍS FERNANDA MOUSSALEM LUZ**, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 15099555 SSP/MT e CPF/ME nº 006.580.321-35 ("Lucas" e "Thaís");

BRUNO CORRENTE LUZ, brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 12499790 SSP/MT e CPF nº 910.899.641-53, residente e domiciliado

na Avenida Giuseppe Cilento, nº 1.811, Jardim Botânico, no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP: 14.021-650, e sua esposa **MARIÂNGELA NEVES DOS SANTOS LUZ**, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 1674097-1 SSP/MT e CPF/ME nº 696.748.251-34. ("Bruno" e "Mariângela, doravante denominado, quando em conjunto com a Concresul, Lucas e Thaís "Intervenientes Anuentes" e, cada um, quando individual e indistintamente, "Interveniente Anuente").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) A Devedora desenvolve atualmente um empreendimento imobiliário residencial no imóvel objeto da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso ("Matrícula" e "Imóvel", respectivamente), denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso ("Empreendimento Urban Residence");
- b) Para fins de financiamento das atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Urban Residence, a Devedora emitiu em favor da Cedente, em 13 de novembro de 2020, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, uma Cédula de Crédito Bancário nº 76/2020 ("CCB" ou "Cédula"), no valor de R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais);
- c) O Empreendimento Urban Residence, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, e memorial descritivo das especificações da obra será depositado no Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), composto de 29 (vinte e nove) pavimentos, e 80 (oitenta) unidades autônomas do tipo apartamento residencial, o qual, conforme R.3 da Matrícula, datado de 08 de outubro de 2020, apresenta 24.996,14 m² (vinte e quatro mil, novecentos e noventa e seis metros e quatorze centímetros quadrados) de área total construída e 12.389,920 m² (doze mil, trezentos e oitenta e nove metros e novecentos e vinte centímetros quadrados) de área privativa, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades"), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, Av. 4 da Matrícula, datada de 08 de outubro de 2020;
- d) A **OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.**, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 12º andar, Itaim Bibi, CEP: 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.879.876/0001-00, será a gerenciadora das obras do Empreendimento Urban Residence ("Gerenciadora" ou "Gerenciadora de Obra"), bem como *Servicer* da carteira de recebíveis ("Servicer");
- e) Em decorrência da emissão da Cédula, a Devedora obrigou-se, entre outras obrigações, a

pagar à Cedente, 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 Urban Residence, 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");
- i) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Devedora, oriundos das Unidades já comercializadas, nesta data, pela Devedora a terceiros ("Unidades Vendidas" e "Direitos Creditórios Unidades Vendida"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Devedora, oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Devedora até a presente data ("Unidades em Estoque" e "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 dos "*Instrumentos Particulares de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contratos de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária", respectivamente). Para fins deste Contrato, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Devedora passarão a integrar o conceito de "Unidades Vendidas" e, consequentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de "Direitos Creditórios Unidades Vendidas";
- ii) Alienação fiduciária sobre as Unidades, exceção às unidades permutadas com os anteriores proprietários do Imóvel e eventuais fornecedores ou prestadores de serviços da obra do Empreendimento ("Alienação Fiduciária Unidades"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária");
- iii) Promessa de alienação fiduciária de eventuais imóveis a serem recebidos pela Emitente como parte do pagamento das Unidades Vendidas ("Imóveis em Dação" e "Promessa");

de Alienação Fiduciária”, respectivamente), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do “Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia” (“Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária”) e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária e com o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, doravante denominados simplesmente como “Instrumentos de Garantia”) e, quando efetivamente constituídas as alienações fiduciárias sobre os Imóveis em Dação, denominadas “Alienações Fiduciárias dos Imóveis em Dação”); e

- iv) Garantia fidejussória, prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil” e “Aval”) pelos Intervenientes Anuentes (doravante denominados, quando em conjunto, “Avalistas” e, cada um, quando isolada e indistintamente, “Avalista”).

- g) A Cedente, nesse sentido, ao celebrar o presente instrumento, tem interesse em ceder os Créditos Imobiliários, e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquirir-los para vinculá-los, incluindo suas garantias, aos certificados de recebíveis imobiliários da 7ª série de sua 1ª emissão (“CRI”), por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*”, celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI (“Termo de Securitização”), de acordo com 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”);

- h) 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 a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”, conforme aplicável);

- i) A Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

- j) 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 7ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*" ("Contrato de Distribuição"); e

- k) 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 "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" ("Contrato"), o qual será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. 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 na Cédula. Todas as referências contidas neste Contrato 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

2.1. Cessão e Transferência: Este Contrato 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").

2.1.1. A Cessão de Créditos é realizada a título oneroso sem qualquer espécie de coobrigação ou solidariedade da Cedente.

2.2. 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.

2.2.1. Em razão da Cessão de Créditos e vinculação destes aos CRI, as garantias objeto dos Instrumentos de Garantias foram outorgadas em favor da Cessionária.

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. Emissão dos CRI: Este Contrato destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, a ser emitida 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 e na Escritura de Emissão de CCI, sendo certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI e deverá ser aprovada pelos titulares dos CRI.

2.6. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representado pela 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, a CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, conforme definida no item 2.7, abaixo (quando em conjunto, "Patrimônio Separado"):

- a) Constituem patrimônio separado, nos termos do artigo 10 da Lei 9.514/97, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese;
- b) Permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- c) 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;
- d) 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;
- e) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
- f) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão relacionados.

2.7. Pagamento dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato, 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 corrente nº **1845-7**, agência **2028**, do **Banco Bradesco S.A. (237)**, de titularidade da Cessionária ("Conta Centralizadora"), sendo que tais recursos serão utilizados conforme disposto no Termo de Securitização.

2.7.1. Caso receba indevidamente quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, a Cedente obriga-se, desde já, a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento.

2.8. Exigências da CVM e/ou B3: Em decorrência do estabelecido neste Contrato, 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.

2.9. Documentos da Oferta Pública Restrita: Integram a Oferta Pública Restrita os seguintes documentos (quando em conjunto, doravante denominados, "Documentos da Operação"): (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o presente Contrato; (iv) os Instrumentos de Garantia; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; e (vii) os boletins de subscrição dos CRI.

CLÁUSULA TERCEIRA –VALOR DA CCB E VALOR DE AQUISIÇÃO

3.1. 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\$ 45.200.000,00,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais) ("Valor de Aquisição"), no tempo e forma estabelecidos nos itens 3.5 e 3.6, abaixo.

3.1.1. O montante correspondente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Integralização"), do Valor de Aquisição ("Fundo de Obra Urban Residence"), ficará retido na Conta Centralizadora e será liberado parcialmente para a Devedora, de acordo com Relatório de Pagamento, líquido das despesas relacionadas à emissão dos CRI, e de valores de ágio ou deságio, conforme previstas no Anexo VII da Cédula ("Custo Flat"), após a comprovação, pela Devedora, do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, conforme definida no item 3.3, abaixo, e na forma definida no presente Contrato de Cessão.

3.1.2. O Valor de Aquisição deve ser utilizado integralmente para o desenvolvimento do Empreendimento Urban Residence, conforme informações encaminhadas pela Devedora à Gerenciadora, de acordo com o cronograma de obras previsto no Anexo V da CCB ("Cronograma de Obras" e "Relatório de Pagamento", respectivamente).

3.2. Condições Precedentes da Integralização e Desembolso: O montante referente à Integralização deverá ser integralizado pelos titulares dos CRI após o total cumprimento das condições precedentes listadas a seguir ("Condições Precedentes"):

- a) Assinatura de todos os Documentos da Operação (definidos no Termo de Securitização), mas não se limitando à emissão da Cédula, por todas as Partes, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;
- b) Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3 - Segmento CETIP UTMV;
- c) Apresentação de relatório de *due diligence* jurídica, abrangendo o Imóvel, antecessores, a Devedora, os Avalistas, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Devedora, de forma satisfatória à Cedente, à Cessionária e ao Coordenador Líder, com a consequente apresentação do relatório de diligência e da opinião legal;
- d) Protocolo para Registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária e junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis;
- e) Registro do Contrato de Cessão, do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária e do Contrato de Cessão Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso – MT e da Capital do Estado de São Paulo – SP;
- f) Conclusão satisfatória da auditoria no custo e Cronogramas de Obra, a ser realizado pela Gerenciadora;
- g) Conclusão, pelo *Servicer*, conforme definido nos subitem 6.5.2 da Cédula, do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios de forma satisfatória à Cessionária;
- h) O LTV, seja de, no máximo, 64% (sessenta e quatro por cento), conforme a cláusula 4.5.1 da Cédula; e
- i) Comprovação, pela Emitente, de que pelo menos 50% (cinquenta por cento) das unidades integrantes do Empreendimento Urban Residence, excluindo as unidades em permutas, foram alienadas ou prometidas à venda para terceiros adquirentes, de acordo com a validação dos contratos pela *Servicer*.

3.3. 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 Cédula, o Valor de Aquisição, na forma prevista nos itens 3.4 a 3.7 deste Contrato de Cessão.

3.4. Primeira Liberação: A primeira liberação do montante depositado nos Fundos de Obra Urban Residence, da Conta Centralizadora para a conta da Devedora, observados os procedimentos de desembolso previstos no item 3.5 abaixo, ocorrerá em até 02 (dois) Dias Úteis contados da

comprovação do cumprimento integral, pela Devedora, das Condições Precedentes descritas no item 3.2 acima.

3.5. Comprovação do Cumprimento das Condições Precedentes: As Partes acordam que será admitida a comprovação do cumprimento das Condições Precedentes pela Devedora, mediante a apresentação à Cessionária de cópia dos comprovantes por *e-mail*, seguido da cópia digitalizada do documento registrado, reservando-se à Cessionária o direito de requerer a apresentação das vias físicas originais.

3.5.1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente do item 3.4, por parte da Cessionária, a Devedora compromete-se a encaminhar à Cessionária as vias originais devidamente registradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.

3.5.2. Caso qualquer das Condições Precedentes não seja verificada ou renunciada em até 90 (noventa) dias contados da presente data, a Securitizadora rescindir a operação estruturada de emissão da Cédula, sendo devido o pagamento pela Devedora dos Custos Flat incorridos, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da notificação da Securitizadora; sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Securitizadora.

3.6. Procedimento de Desembolso de Valores para a Obra: Os valores necessários à execução da obra serão compostos pelos Fundos de Obra e o valor remanescente à integralização dos CRI, limitado ao Valor de Aquisição, e deverão ser liberados pela Securitizadora para a conta da Devedora, em conta de titularidade desta, a ser informada oportunamente, sendo certo que, para fins de sua liberação, além da superação das Condições Precedentes, deverão ser obedecidas as seguintes regras:

- a) Mensalmente a Gerenciadora enviará à Securitizadora, até o dia 20 (vinte) de cada mês, um relatório gerencial detalhado, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições anteriormente verificadas, aprovadas e pagas pela Gerenciadora, com cópia das respectivas notas e comprovantes de pagamento, referente ao mês imediatamente anterior ao da emissão do relatório (ressalvado o disposto no item 3.6.1 abaixo), bem como o cronograma físico e financeiro de obra a incorrer atualizado ("Relatório de Pagamento"), de acordo com o procedimento abaixo:
 - i. Diariamente a Devedora efetuará o lançamento das notas fiscais de materiais e serviços em sistema próprio da Gerenciadora, de acordo com plano de contas definido. A Gerenciadora faz a conciliação e alocação das notas fiscais de acordo com os contratos de serviço e materiais da obra. A Gerenciadora, em conjunto com a Devedora, aprovará os pagamentos dos impostos e das notas fiscais de materiais e serviços da obra, gerando assim, todos os comprovantes de pagamento;
 - ii. A Gerenciadora, mensalmente, visitará a obra com objetivo da realização da medição

física e vistoria para a realização dos itens abaixo:

- Mapeamento da obra e medição dos avanços dos serviços segundo o plano de contas definido. Atualização das fotos da obra;
 - Cruzamento de informações do planejamento operacional com a medição física do período em análise. Cruzamento do fluxo de caixa incorrido do período com planejamento financeiro. Análise de reprojeções físicas e financeiras com a equipe da obra; e
 - Revisão do planejamento operacional com o engenheiro da obra, identificação de problemas e não conformidades e apoio técnico à gestão da obra. A Gerenciadora e a Devedora atualizarão o planejamento operacional, inserindo as informações dos serviços executados e reprogramando as atividades a serem executadas, sendo possível identificar o caminho crítico de execução da obra e o prazo previsto para término.
- b) Trimestralmente, também no dia 20 (vinte) do mês em que se completar o trimestre, a Gerenciadora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário relatório detalhado contendo o fluxo de obra a incorrer do Empreendimento Urban Residence, referente aos 3 (três) meses subsequentes ao do envio ("Relatório de Aporte").
- c) Após o recebimento do Relatório de Aporte, a Securitizadora providenciará o pagamento do respectivo valor, inicialmente deduzido da Integralização inicial, enquanto houver valor, de acordo com as datas acordadas junto aos fornecedores da obra, em até 2 (dois) Dias Úteis e, posteriormente, da integralização futura dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis.

3.6.1. Para os fins do primeiro desembolso de valores previsto na Cláusula 3.6 acima, a Devedora nesta data apresenta um Relatório de Pagamento consolidado, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições anteriormente verificadas, aprovadas e pagas pela Gerenciadora, referente ao fechamento de Setembro/2020, sendo certo que este relatório deve conter a previsão de despesas a serem pagas a partir da emissão desta CCB.

3.6.2. A Securitizadora deverá providenciar a integralização dos CRI por parte dos investidores, de acordo com o Relatório de Aporte.

3.7. Custo de Obra e Procedimento de Pagamento: A Securitizadora, utilizando-se dos recursos decorrentes dos Fundos de Obra e dos Direitos Creditórios e obedecida a ordem de destinação de recursos indicada no item 4.1, abaixo, procederá ao pagamento do Custo de Obra Urban Residence (definido na Cédula), de acordo com os Relatórios de Pagamento, ressalvado o disposto no item 3.7.1 abaixo.

3.7.1. O desembolso pela Securitizadora à Devedora dos valores integralizados, está condicionado à constatação, pela Securitizadora, de que resultado da razão de garantia ("LTV"), apurada mensalmente pela Securitizadora conforme fórmula abaixo indicada, seja

de, no máximo, **64% (sessenta e quatro por cento)**. Como exemplo, caso o resultado do LTV seja de 63% (sessenta e tres por cento), a Securitizadora liberará a utilização dos Fundos de Obra para fazer frente ao Custo de Obra Urban Residence, conforme o procedimento previsto abaixo. Por outro lado, caso o LTV seja de 65%, (sessenta e cinco por cento), caberá à Devedora, nos termos do item 3.7.2 abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 64% (sessenta e quatro por cento):

$$LTV = \frac{\text{Valor Integralizado do CRI} + \text{Obra a incorrer} - \text{Caixa Fundos de Obra}}{\text{VGV a receber do Vendido} + \text{VGV do Estoque} (-) \text{RET}} \leq 64\%$$

Onde:

Valor Integralizado do CRI = Montante integralizado na operação, na data do cálculo.

Obra a incorrer = Valor total de obra do Empreendimento Urban Residence atualizado a ser indicado no Relatório de Pagamento;

Caixa Fundos de Obra = Saldo do Fundo de Obra do Empreendimento Urban Residence, retido no Patrimônio Separado dos CRI.

VGV a receber do Vendido = Receita a receber das Unidades Vendidas no Empreendimento Urban Residence, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes à data de realização do relatório elaborado pelo *Servicer*, líquido de corretagem, o qual contemplará, dentre outras informações, o total das Unidades em Estoque do Empreendimento Urban Residence, quantidade de Unidades Vendidas no Empreendimento Urban Residence e seus respectivos fluxos de pagamento, e que deverá ser encaminhado para a Securitizadora.

VGV do Estoque = Valor total das Unidades em Estoque no Empreendimento Urban Residence, calculadas com o valor do metro quadrado médio das 10 (dez) últimas Unidades Vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo *Servicer* e conforme tipologia das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia) ou, na ausência de vendas para determinada tipologia, pelo valor atribuído no âmbito da Alienação Fiduciária Unidades;

RET = Imposto, conforme definido nesta Cédula, calculado sobre o VGV do Estoque e VGV a receber do Vendido relativos ao Empreendimento Urban Residence;

3.7.2. Caso, por qualquer motivo, o LTV deixe de observar o limite máximo de 64% (sessenta e quatro por cento), a Devedora e/ou os Avalistas deverão aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para o restabelecimento do referido limite, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação

do disposto no item 5.1, alínea "c" da Cédula.

3.7.2.1. Caso o aporte descrito no item 3.7.2 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida comunicação, a Devedora e/ou os Avalistas se obrigam a pagar ao titular da CCB um prêmio no valor equivalente 2,5% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor da CCB, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde da data da notificação até a data do efetivo aporte por parte Devedora e/ou dos Avalistas.

3.8. 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 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

4.1. Ordem de Destinação de Recurso: Conforme previsto no item 6.1 da Cédula, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, utilizará a totalidade dos recursos depositados na Conta Centralizadora, até o último dia útil do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário (definida na Cédula), oriundos dos Direitos Creditórios (conforme procedimentos descritos abaixo), na seguinte ordem:

(a) Para recursos depositados na Conta Centralizadora anteriormente à expedição do Auto de Conclusão ("Habite-se") do respectivo Empreendimento Urban Residence:

- i. Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação ("RET");
- ii. Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, dos valores de corretagem e prêmios incidentes sobre os Direitos Creditórios;
- iii. Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido no Contrato de Cessão ("Despesas");
- iv. Pagamento dos Juros Remuneratórios nas Datas de Aniversário, conforme previstas no Anexo I da Cédula, nas respectivas datas de pagamento de Juros Remuneratórios e datas de amortização do Valor Principal ("Data de Aniversário");
- v. Recomposição do LTV, conforme definido acima, se for o caso;
- vi. Liberação de custos indiretos para a Emitente, limitados a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)

por mês, se o LTV for < ou igual a 64% (sessenta e quatro por cento); e

vii. Pagamento dos Custos de Obra Urban Residence (conforme definido na Cédula).

(b) Para recursos depositados na Conta Centralizadora posteriormente à expedição do Habite-se do respectivo Empreendimento Urban Residence, sejam tais valores provenientes de financiamento bancário contratado pelo respectivo adquirente da Unidade correspondente, sejam eles objeto de pagamento com recursos próprios deste último, consubstanciada na operação usualmente conhecida no mercado imobiliário como “repasse”:

- i. Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET;
- ii. Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET;
- iii. Pagamento das Despesas;
- iv. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I da Cédula;
- v. Pagamento do Saldo Remanescente de obra atestado pela Gerenciadora, se for o caso; e
- vi. Amortização obrigatória do Valor Principal (“Amortização Antecipada Compulsória”) da Cédula.

4.1.1. Uma vez amortizada integralmente a CCB, os recursos que sobejarem na Conta Centralizadora serão destinados a manutenção do LTV.

4.1.2. Caso em uma determinada Data de Aniversário ou data prevista para pagamento de Despesas e ou Juros Remuneratórios não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, a Devedora deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.

4.1.3. Em caso de distrato ou rescisão de qualquer um dos contratos ou instrumentos de promessa de compra e venda das Unidades (“Promessa”) celebrado entre a Devedora e os terceiros adquirentes, caberá exclusivamente à Devedora a responsabilidade pela devolução de valores pagos pelos adquirente nos termos das Promessas, bem como pelo pagamento de eventuais indenizações ou penalidades aos adquirentes, não tendo a Cessionária qualquer responsabilidade por tais obrigações.

4.1.4. Ainda, caso no período compreendido entre a data de emissão da Cédula e a data de vencimento sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins dos incisos "i" a "vii" da Cláusula 4.1., (a), acima, e "i" a "vi" da Cláusula 4.1., (b).

4.1.5. A Devedora deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET do respectivo mês, conforme inciso "i" da Cláusula 4.1, (a) e inciso "i" da Cláusula 4.1, (b) acima.

4.2. Garantias: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, a Cédula conta com as seguintes garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iii) a Promessa de Alienação Fiduciária; e (iv) o Aval.

CLÁUSULA QUINTA – DECLARAÇÕES

5.1. 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:

- a) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, 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;
- b) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;
- c) Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- d) A celebração deste Contrato 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;
- e) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação às Partes e

aos Intervenientes Anuentes de boa-fé e com lealdade;

- f) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- g) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- h) Todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- i) As discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- j) Foi informada/o e avisada/o de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
- k) Este Contrato 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;
- l) As declarações e garantias prestadas neste Contrato são verdadeiras, suficientes, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste Contrato e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;
- m) A transferência da titularidade da CCB, nos termos deste Contrato, não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionário; e
- n) 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.

5.2. Declarações da Devedora: A Devedora declara que:

- a) 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

- b) 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.

5.3. Declarações da Cedente sobre a CCB: A Cedente declara que:

- a) A CCB foi regularmente emitida e permanece válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nela indicados; e
- b) A CCB encontra-se livre e desembaraçada de qualquer ônus e gravames.

5.4. 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.

5.5. 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.

5.5.1. 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

6.1. 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:

- a) O acompanhamento da evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas na CCB, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos da CCB; e
- b) 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.

6.2. 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

7.1. 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– DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. 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.

Se para a Cedente:

PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.

At.: Reinaldo Zakalski da Silva

Tel.: (55) 11 2172 – 2690

E-mail: rzakalski@planner.com.br;

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 10º andar

Itaim Bibi - São Paulo, SP - CEP: 04538-132

Se para a Cessionária:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: (11) 4562-7080

E-mail: rarruy@nminvest.com.br; contato@cpsec.com.br;

Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152 – Itaim Bibi

CEP 01451-010 – São Paulo – SP

Se para a Devedora:

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.

At.: Lucas Corrente Luz

Tel.: (66) 9.9931-0737

E-mail: lucas.luz@congresulengenharia.com.br;

Avenida Frei Servácio, nº 502, Sala 20, Quadra 07, Lote 19
Jardim Urupês, Rondonópolis, MT - CEP 78715-207

Se para os Avalistas:

CONCRESUL ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

At.: Lucas Corrente Luz

Tel.: (66) 9.9931-0737

E-mail: lucas.luz@concresulengenharia.com.br

Avenida Frei Servácio, nº 502, Sala 20, Quadra 07, Lote 19

Jardim Urupês, Rondonópolis, MT - CEP 78715-207

LUCAS CORRENTE LUZ E ESPOSA

At.: Lucas Corrente Luz

Tel.: (66) 9.9931-0737

E-mail: lucas.luz@concresulengenharia.com.br

Avenida Frei Servácio, nº 502, Sala 20, Quadra 07, Lote 19

Jardim Urupês, Rondonópolis, MT - CEP 78715-207

BRUNO CORRENTE LUZ E ESPOSA

At.: Lucas Corrente Luz

Tel.: (66) 9.9931-0737

E-mail: lucas.luz@concresulengenharia.com.br

Avenida Frei Servácio, nº 502, Sala 20, Quadra 07, Lote 19

Jardim Urupês, Rondonópolis, MT - CEP 78715-207

8.1.1. 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.

8.1.2. 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.

8.1.3. 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, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

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

8.3. Sucessão: O presente Contrato 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.

8.4. Tolerância: Os direitos das Partes e dos Intervenientes Anuentes previstos neste Contrato: (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, remissão, 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, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

8.5. Custo Flat: As despesas elencadas no Anexo I ao presente Contrato, 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).

8.5.1. 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.

8.5.2. As despesas acima elencadas que eventualmente sejam pagas pela Cessionária deverão ser reembolsadas pela Devedora em até 1 (um) Dia Útil.

8.6. Aditamentos: Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes e pelos Intervenientes Anuentes.

8.6.1. 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 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.

8.7. 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, incluindo em relação à transferência dos Créditos Imobiliários.

8.8. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcadas das Partes, e que não seja sábado ou domingo.

8.9. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato 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.

8.10. Registro deste Contrato: A Devedora apresentará o presente Contrato e quaisquer aditamentos, se houver, para registro perante os competentes Cartórios de Registros de Títulos e Documentos da cidade de Rondonópolis estado do Mato Grosso, cidade de São Paulo estado de São Paulo e cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo no prazo de até 10 (dez) 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.

CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

9.2. 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.

As Partes e os Intervenientes Anuentes assinam o presente Contrato, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 13 de novembro de 2020.

Espaço deixado intencionalmente em branco.

Páginas de assinaturas abaixo.

(Página de assinatura 1/5 do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*", celebrado em 13 de novembro de 2020, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Urban Residence Incorporadora SPE Ltda., Concresul Engenharia e Construções Ltda., Lucas Corrente Luz, Thaís Fernanda Moussalem Luz, Bruno Corrente Luz e Mariângela Neves dos Santos Luz.)

DocuSigned by:
Artur Martins de Figueiredo
Assinado por: ARTUR MARTINS DE FIGUEIREDO:07381333880
CPF: 07381333880
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 11:38:08 PST
ICP
Brasil
FDA488BF7A514923A64FB48F96529C5D

Nome: Artur Martins de Figueiredo
Cargo: DIRETOR

DocuSigned by:
Marcus de Rosa
Assinado por: MARCUS EDUARDO DE ROSA:03008405860
CPF: 03008405860
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 03:32:40 PST
ICP
Brasil
C87CA60BD1CD493FBB3F1A7A28CDBD07

Nome: Marcus de Rosa
Cargo: DIRETOR

PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.
Cedente

(Página de assinatura 2/5 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", celebrado em 13 de novembro de 2020, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Urban Residence Incorporadora SPE Ltda., Concresul Engenharia e Construções Ltda., Lucas Corrente Luz, Thaís Fernanda Moussalem Luz, Bruno Corrente Luz e Mariângela Neves dos Santos Luz.)

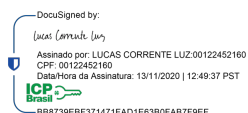
DocuSigned by:
Rodrigo Geraldi Arruy
Assinado por: RODRIGO GERALDI ARRUY:25033396897
CPF: 25033396897
Data/Hora da Assinatura: 13/11/2020 | 11:32:58 PST
ICP-Brasil
7AF7E643214D44AF8505132D293A3A08

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: diretor

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A
Cessionária

(Página de assinatura 3/5 do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*", celebrado em 13 de novembro de 2020, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Urban Residence Incorporadora SPE Ltda., Concresul Engenharia e Construções Ltda., Lucas Corrente Luz, Thaís Fernanda Moussalem Luz, Bruno Corrente Luz e Mariângela Neves dos Santos Luz.)



Nome: Lucas Corrente Luz

Cargo: ADMINISTRADOR

Nome:

Cargo:

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.

Devedora

(Página de assinatura 4/5 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", celebrado em 13 de novembro de 2020, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Urban Residence Incorporadora SPE Ltda., Concresul Engenharia e Construções Ltda., Lucas Corrente Luz, Thaís Fernanda Moussalem Luz, Bruno Corrente Luz e Mariângela Neves dos Santos Luz.)

Avalistas:

DocuSigned by:
Lucas Corrente Luz
Assinado por: LUCAS CORRENTE LUZ.00122452160
CPF: 00122452160
Data/Hora da Assinatura: 13/11/2020 | 12:50:00 PST
ICP
Brasil
BB8739EBF371471FAD1E63B0FAB7F9EF

Nome: Lucas Corrente Luz
Cargo: ADMINISTRADOR

DocuSigned by:
Bruno Corrente Luz
Assinado por: BRUNO CORRENTE LUZ.91089964153
CPF: 91089964153
Data/Hora da Assinatura: 13/11/2020 | 12:23:53 PST
ICP
Brasil
F0733061C055F406703006105EE7D7B9B

Nome: Bruno Corrente Luz
Cargo: proprietário

CONCRESUL ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

DocuSigned by:
Lucas Corrente Luz
Assinado por: LUCAS CORRENTE LUZ.00122452160
CPF: 00122452160
Data/Hora da Assinatura: 13/11/2020 | 12:50:09 PST
ICP
Brasil
BB8739EBF371471FAD1E63B0FAB7F9EF

LUCAS CORRENTE LUZ
CPF/ME: 001.224.521-60
RG: 37.494.305-9 SSP/SP

DocuSigned by:
Thaís Fernanda Moussalem Luz
Assinado por: THAÍS FERNANDA MOUSSALEM LUZ.00658032135
CPF: 00658032135
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 03:59:19 PST
ICP
Brasil
BB8739EBF371471FAD1E63B0FAB7F9EF

THAÍS FERNANDA MOUSSALEM LUZ
CPF/ME: 006.580.321-35
RG: 15099555 SSP/MT

DocuSigned by:
Bruno Corrente Luz
Assinado por: BRUNO CORRENTE LUZ.91089964153
CPF: 91089964153
Data/Hora da Assinatura: 13/11/2020 | 12:24:09 PST
ICP
Brasil
F0733061C055F406703006105EE7D7B9B

BRUNO CORRENTE LUZ
CPF/ME: 910.899.641-53
RG: 1.249979-9 SSP/MT

(Página de assinatura 5/5 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", celebrado em 13 de novembro de 2020, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Urban Residence Incorporadora SPE Ltda., Concresul Engenharia e Construções Ltda., Lucas Corrente Luz, Thaís Fernanda Moussalem Luz, Bruno Corrente Luz e Mariângela Neves dos Santos Luz.)

Avalistas (continuação):

DocuSigned by:
Mariângela Neves dos Santos Luz
Assinado por: MARIANGELA NEVES DOS SANTOS LUZ 69674825134
CPF: 69674825134
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 04:06:21 PST
ICP
Brasil
F0793C1C059F4887B03BC135EE7D7B9B

**MARIÂNGELA NEVES DOS SANTOS
LUZ**

CPF/ME: 696.748.251-34

RG: 1674097-1 SSP/MT

Testemunhas:

DocuSigned by:
marcelo de campos bicudo
Assinado por: MARCELO DE CAMPOS BICUDO 14808801833
CPF: 14808801833
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 04:26:15 PST
ICP
Brasil
454265202E70C4AF79108D40FAC0830704

Nome: marcelo de campos bicudo

RG: 17.450.200-X/SSP-SP

CPF/ME: 148.088.018-33

DocuSigned by:
Vinicius Ottone Mastro Rosa
Assinado por: VINICIUS OTTONE MASTROROSA 23015998846
CPF: 23015998846
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 05:24:32 PST
ICP
Brasil
60E9EFC6FCEEA49D7A2A8A484C4C03814

Nome: vinicius ottone Mastro Rosa

RG: 32830983

CPF/ME: 23015998846

ANEXO I – CUSTO FLAT

Emissão	Agente	Base	Vlr Líquido	Imposto	Valor Total
Securitizadora (<i>emissão, distribuição, ccb e etc</i>)	CPSec	Fixo	240.400,00	12,15%	273.648,26
Assessoria Legal	Daló	Fixo	45.000,00	9,65%	49.806,31
Pré-Registro por Integralização	CETIP - B3	0,0290%	5.000,00	0,00%	5.000,00
Liquidação Financeira (inicial)		0,0010%	50,00	0,00%	50,00
Registro do CCI - CPSec e Pavarini		0,0030%	2.712,00	0,00%	2.712,00
Agente Fiduciário	Simp. Pavarini	Fixo	22.000,00	9,65%	24.349,75
Implementação e registro CCI	Simp. Pavarini	Fixo	9.040,00	9,65%	10.005,53
Custodia da CCI - 1º anual	Simp. Pavarini	Fixo	3.000,00	9,65%	3.320,42
Custo ANBIMA - Distribuição	ANBIMA	Fixo	1.822,92	0,00%	1.822,92
Taxa Adm do CRI - 1º Pagamento	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
Valor já pagos					284.576,00
TOTAL CUSTOS FLAT					91.830,71

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente *Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato"), as partes:

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 5120024717-6, em sessão de 05/02/2020, com sede na Rua Domingos de Lima, nº 615, Vila Aurora I, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP 78.740-026, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 36.281.611/0001-00, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Promitente" ou "Devedora"); e

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Promissária" ou "Securitizadora", doravante denominada, quando em conjunto com a Promitente, "Partes", e, cada uma, isolada e indistintamente "Parte").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) A Promitente é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso ("Matrícula" e "Imóvel", respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso ("Empreendimento Urban Residence");
- b) A Promitente emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a "Cédula de Crédito Bancário nº 76/2020" ("CCB" ou "Cédula"), em 13 de novembro de 2020, no valor de R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais), em favor da **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19 ("Credora"), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado ao desenvolvimento do Empreendimento Urban Residence e ao pagamento de custos relacionados ao Empreendimento Urban Residence, conforme descritos no Anexo VII da CCB;
- c) O Empreendimento Urban Residence, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Rondonópolis, Estado do Mato Gross, processo nº 451/2020, em 08 de abril de 2020, e

memorial descritivo das especificações da obra será depositado no Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), composto de 29 (vinte e nove) pavimentos, e 80 (oitenta) unidades autônomas do tipo apartamento residencial, o qual, conforme R.3 da Matrícula, datado de 08 de outubro de 2020, apresenta 24.996,14 m² (vinte e quatro mil, novecentos e noventa e seis metros e quatorze centímetros quadrados) de área total construída e 12.389,920 m² (doze mil, trezentos e oitenta e nove metros e novecentos e vinte centímetros quadrados) de área privativa, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades"), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, conforme Av. 4 da Matrícula, datada de 08 de outubro de 2020;

- d) A Promitente, na qualidade de devedora, obrigou-se, entre outras obrigações, a pagar à Credora os direitos creditórios decorrentes da CCB, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Urban Residence, que compreendem a obrigação de pagamento pela Fiduciante do Valor Principal, Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme definidos abaixo, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Fiduciante por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas e despesas conforme definido na CCB, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB ("Créditos Imobiliários");
- e) A Credora pretende ceder, na presente data, à Promissária, na qualidade de securitizadora, a totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante a celebração, do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão");
- f) A Promitente, no âmbito da CCB, obrigou-se a outorgar, em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas no âmbito da CCB, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na CCB, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo do Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, ou encargos de qualquer natureza, bem como quaisquer outras obrigações derivadas da CCB e dos demais documentos dela originados ("Obrigações Garantidas"), as seguintes garantias (quando em conjunto, as "Garantias"):
 - (i) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Fiduciante, oriundos das Unidades já comercializadas, na data de emissão da CCB, pela Fiduciante a terceiros ("Unidades Vendidas" e "Direitos Creditórios Unidades Vendidas"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Fiduciante, oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Fiduciante até a data de emissão

da CCB ("Unidades em Estoque" e "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" e "Cessão Fiduciária", respectivamente). Para fins deste Contrato, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Fiduciante passarão a integrar o conceito de "Unidades Vendidas" e, consequentemente, seus respectivos direitos creditórios, passarão a integrar o conceito de "Direitos Creditórios Unidades Vendidas";

- (ii) Alienação fiduciária sobre as Unidades ("Alienação Fiduciária Unidades"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração de "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária");
 - (iii) Promessa de alienação fiduciária de eventuais imóveis a serem recebidos pela Emitente como parte do pagamento das Unidades Vendidas ("Imóveis em Dação" e "Promessa de Alienação Fiduciária", respectivamente), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração deste Contrato, o qual, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária e com o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, doravante denominados simplesmente como "Instrumentos de Garantia") e, quando efetivamente constituídas as alienações fiduciárias sobre os Imóveis em Dação, denominadas "Alienações Fiduciárias dos Imóveis em Dação"; e
 - (iv) Aval, prestado pelos Avalistas, conforme definidos na CCB, nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil" e "Aval", respectivamente);
- g) A Promissária, na qualidade de securitizadora, pretende emitir, nesta data, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com Garantia Real e Sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado entre a Promissária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário", conforme aplicável);
- h) A Promissária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos

termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

- i) A Promissária pretende vincular os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente alienação fiduciária e representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da sua 1ª Emissão ("CRI"), conforme o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.* ("Termo de Securitização"), celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário;
- j) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação 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, conforme o "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*" ("Contrato de Distribuição");
- k) Integram a Oferta Restrita os seguintes documentos (quando em conjunto, "Documentos da Operação"): (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Instrumento de Alienação Fiduciária; (vi) o presente Contrato; (vii) o Termo de Securitização; (viii) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; e (ix) o Contrato de Distribuição;
- l) A garantia a ser constituída nos termos deste Contrato, pela Promitente, é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei nº 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
- m) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente Contrato, que se regerá pelas seguintes cláusulas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

(Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos neste Contrato terão o significado a eles atribuídos na Cédula e no Contrato de Cessão. Todas as referências contidas neste Contrato 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).

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Contrato não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

1.2. Salvo qualquer disposição expressa em contrário prevista neste Contrato, todos os termos e condições dos Documentos da Operação aplicam-se total e automaticamente a este Contrato e deverão ser considerados como uma parte integrante deste instrumento, como se estivessem aqui transcritos.

CLÁUSULA SEGUNDA – PROMESSA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Promessa de Alienação Fiduciária: Por força do presente Contrato, a Promitente se compromete a alienar fiduciariamente os Imóveis em Dação em garantia das Obrigações Garantidas ("Promessa de Alienação Fiduciária"), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da efetiva transferência da propriedade do respectivo Imóvel em Dação para o nome da Promitente.

2.2. Alienação Fiduciária: O advento do evento indicado no item 1.1. acima, resulta na obrigação da Promitente adotar todas as providências necessárias para constituir a alienação fiduciária sobre o Imóvel em Dação em favor da Promissária ("Alienação Fiduciária de Imóvel").

2.2.1. A Alienação Fiduciária deverá ser formalizada por meio de instrumento particular, nos termos da minuta anexa ao presente Contrato como Anexo I ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel") e prenotada no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua celebração.

2.2.2. Caso a Promitente não cumpra com as obrigações e/ou prazos previstos no item 2.2.1. acima, fica a Promissária autorizada a formalizar os Contratos de Alienação Fiduciária e promover os respectivos registros, com base na Procuração Pública (abaixo definida).

2.2.3. Todas as despesas com a formalização e o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, tais como emolumentos do Cartório de Registro de Imóveis competente, serão de exclusiva responsabilidade da Promitente.

2.2.4. Na hipótese de a escritura de compra e venda de determinado Imóvel em Dação não ser lavrada em nome da Promitente, esta se obriga a incluir os direitos creditórios decorrentes da alienação do referido imóvel ao novo adquirente no fluxo de pagamentos previsto no Contrato de Cessão Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da efetiva transferência da propriedade do respectivo Imóvel em Dação para o nome do novo adquirente.

2.3. Entrega de Documentos: Deverá a Promitente providenciar e entregar à Promissária, dentro do prazo de vigência legal, de toda e qualquer certidão ou documento porventura solicitado pelo Oficial de Registro de Imóveis para a realização do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do respectivo Imóvel em Dação.

2.4. Obrigações da Promitente: Além das demais obrigações assumidas neste Contrato, a Promitente obriga-se a outorgar à Promissária, procuração pública com poderes específicos para que a Promissária formalize o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e registre a Alienação Fiduciária, nos termos da minuta anexa ao presente na forma do Anexo II ("Procuração Pública").

2.4.1. A Procuração Pública terá prazo máximo de 5 (cinco) anos, sendo certo que a Promitente está obrigada a entregar à Promissária nova Procuração Pública com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da sua expiração.

2.4.2. Se por qualquer motivo a Procuração Pública não for aceita pelo Cartório de Registro de Imóveis, a Promitente obriga-se a renová-la no prazo de até 20 (vinte) dias contados do recebimento de solicitação neste sentido.

CLÁUSULA TERCEIRA – PENALIDADES

3.1. Multa Convencional: Caso a Promitente venha a descumprir qualquer das suas obrigações previstas no presente Contrato, esta ficará obrigada a pagar multa não compensatória, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais) por dia de atraso, limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, sem prejuízo de eventual indenização por perdas e danos diretos.

3.1.1. As penalidades previstas acima são estabelecidas sem prejuízo de a Parte prejudicada poder optar, a seu exclusivo critério, por pleitear a execução específica da obrigação, nos termos previstos neste Contrato e/ou nos termos da legislação vigente.

CLÁUSULA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outros que venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e

Telégrafos, por fax ou por telegrama nos endereços abaixo. Cada Parte deverá comunicar imediatamente a outra sobre a mudança de seu endereço.

Para a Promitente:

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.

Avenida Frei Servácio, nº 502, Sala 20, Quadra 07, Lote 19, Jardim Urupês

CEP 78715-207, Cidade de Rondonópolis – MT

At.: Lucas Corrente Luz

Tel.: (66) 9.9931-0737

E-mail: lucas.luz@congresulengenharia.com.br

Para a Promissária:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152

CEP 01451-010, Cidade de São Paulo – SP

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: (11) 4562-7080

E-mail: contato@cpsec.com.br; rarruy@nminvest.com.br

4.2. Extensão das Obrigações ora Assumidas: As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

4.3. Vigência: Este Contrato produz efeitos a partir desta data e permanecerá em vigor até que exauridas todas as obrigações aqui previstas.

4.4. Tolerância das Partes: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

4.5. Alterações Contratuais: Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição deste Contrato terá efeito, salvo se efetuada por escrito, rubricada e assinada por todas as Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

4.6. Execução Específica: As Partes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra Parte neste Contrato, de acordo com as disposições do Código de Processo Civil Brasileiro. Nesse sentido, as Partes reconhecem e concordam que o pagamento de perdas e danos diretos não constitui compensação adequada pela violação de qualquer obrigação assumida pelas Partes neste Contrato e que a execução específica das obrigações é um remédio legal necessário em complemento ao pagamento de perdas e danos.

4.7. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784, inciso XIII, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

4.8. Registro: O presente Contrato deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes.

CLÁUSULA QUINTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

5.2. 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 assinam o presente Contrato na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 13 de novembro de 2020.

O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.

As assinaturas seguem nas próximas páginas.

(Página 1/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Promessa Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 13 de novembro de 2020, entre a Urban Residence Incorporadora SPE Ltda., na qualidade de promitente, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de promissária)

DocuSigned by:
Lucas Corrente Luz
Assinado por: LUCAS CORRENTE LUZ/00122452160
CPF: 00122452160
Data/Hora da Assinatura: 13/11/2020 | 12:49:37 PST
ICP-Brasil
BB8739EBF371471FAD1E63B0FAB779EF

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.

Promitente

Nome: Lucas Corrente Luz

Nome:

Cargo: ADMINISTRADOR

Cargo:

(Página 2/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Promessa Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 13 de novembro de 2020, entre a Urban Residence Incorporadora SPE Ltda., na qualidade de promitente, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de promissária)

DocuSigned by:
Rodrigo Geraldi Arruy
Assinado por: RODRIGO GERALDI ARRUY:25033396897
CPF: 25033396897
Data/Hora da Assinatura: 13/11/2020 | 11:32:58 PST
ICP
Brasil
7AF7E643214D44AF8505132D293A3A08

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Promissária

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:
marcelo de campos bicudo
Assinado por: MARCELO DE CAMPOS BICUDO:14808801833
CPF: 14808801833
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 04:26:15 PST
ICP
Brasil
434685D2E70C4AF791B8DAFA6B00704

Nome: marcelo de campos bicudo

RG nº: 17.450.200-X/SSP-SP

CPF/ME nº: 148.088.018-33

DocuSigned by:
Vinicius Ottone Mastro Rosa
Assinado por: VINICIUS OTTONE MASTROROSA:23015998846
CPF: 23015998846
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 05:24:32 PST
ICP
Brasil
80E3EF2EFEEA38D7A7A9A484C4C92B14

Nome: vinicius Ottone Mastro Rosa

RG nº: 32830983

CPF/ME nº: 23015998846

ANEXO I – MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato”), com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei nº 9.514/97”),

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 5120024717-6, em sessão de 05/02/2020, com sede na Rua Domingos de Lima, nº 615, Vila Aurora I, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP 78.740-026, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 36.281.611/0001-00, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Fiduciante”); e

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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária”, doravante denominada, quando em conjunto com a Fiduciante, “Partes”, e, cada uma, isolada e indistintamente “Parte”).

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A Fiduciante é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso (“Matrícula” e “Imóvel”, respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso (“Empreendimento Urban Residence”);
- b) A Fiduciante emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a “Cédula de Crédito Bancário nº 76/2020” (“CCB” ou “Cédula”), em 13 de novembro de 2020, no valor de R\$ 45.200.000,00 (quarenta milhões e duzentos mil reais), em favor da **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19 (“Credora”), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado ao desenvolvimento do Empreendimento Urban Residence e ao pagamento de custos relacionados ao Empreendimento Urban Residence, conforme descritos no Anexo VII da CCB;

- c) O Empreendimento Urban Residence, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, processo nº 451/2020, em 08 de abril de 2020, e memorial descritivo das especificações da obra será depositado no Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), composto de 29 (vinte e nove) pavimentos, e 80 (oitenta) unidades autônomas do tipo apartamento residencial, o qual, conforme R.3 da Matrícula, datado de 08 de outubro de 2020, apresenta 24.996,14 m² (vinte e quatro mil, novecentos e noventa e seis metros e quatorze centímetros quadrados) de área total construída e 12.389,920 m² (doze mil, trezentos e oitenta e nove metros e novecentos e vinte centímetros quadrados) de área privativa, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades"), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, conforme Av. 4 da Matrícula, datada de 08 de outubro de 2020;
- d) A Fiduciante, na qualidade de devedora, obrigou-se, entre outras obrigações, a pagar à Credora os direitos creditórios decorrentes da CCB, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Urban Residence, que compreendem a obrigação de pagamento pela Fiduciante do Valor Principal, Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme definidos abaixo, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Fiduciante por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas e despesas conforme definido na CCB, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB ("Créditos Imobiliários");
- e) A Credora cedeu à Fiduciária, na qualidade de securitizadora, a totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante a celebração, do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão");
- f) A Fiduciante, no âmbito da CCB, obrigou-se a outorgar, em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas no âmbito da CCB, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na CCB, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo do Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, ou encargos de qualquer natureza, bem como quaisquer outras obrigações derivadas da CCB e dos demais documentos dela originados ("Obrigações Garantidas"), as Garantias previstas na CCB, incluindo a alienação fiduciária de eventuais imóveis a serem recebidos pela Emitente como parte do pagamento das Unidades Vendidas ("Imóveis em Dação" e "Promessa de Alienação Fiduciária", respectivamente), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração deste Contrato;
- g) A Fiduciária, na qualidade de securitizadora, emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), para representar os Créditos

Imobiliários, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com Garantia Real e Sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado entre a Fiduciária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário", conforme aplicável);

- h) A Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514/97, devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- i) A Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente alienação fiduciária e representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da sua 1ª Emissão ("CRI"), conforme o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("Termo de Securitização");
- j) Os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação 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, conforme o "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*" ("Contrato de Distribuição");
- k) Integram a Oferta Restrita os seguintes documentos (quando em conjunto, "Documentos da Operação"): (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o presente Contrato; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) a Promessa de Alienação Fiduciária; (vii) o Termo de Securitização; (viii) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; e (ix) o Contrato de Distribuição;
- l) A garantia a ser constituída nos termos deste Contrato, pela Fiduciante, é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei nº 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
- m) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato, o qual será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Contrato não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

1.2. Salvo qualquer disposição expressa em contrário prevista neste Contrato, todos os termos e condições dos Documentos da Operação aplicam-se total e automaticamente a este Contrato e deverão ser considerados como uma parte integrante deste instrumento, como se estivessem aqui transcritos.

CLÁUSULA SEGUNDA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Alienação Fiduciária: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade plena do Imóvel descrito no Anexo B deste Contrato ("Alienação Fiduciária"), o qual responderá pelo percentual que lhe for atribuído em relação à totalidade das Obrigações Garantidas, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato.

2.1.1. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, o Imóvel está perfeitamente descrito e caracterizado no Anexo B ao presente Contrato e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.1.2. A Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.

2.1.3. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato, exceto se a presente garantia for expressamente liberada, nos termos do item 2.4 abaixo.

2.1.4. A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o Imóvel sem que haja prévia e expressa anuência, por escrito, da Fiduciária e que o(s) terceiro(s)

adquirente(s) assumam integralmente as obrigações previstas neste Contrato, exceto no que se refere à celebração de contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre o Imóvel, o que fica, desde já, autorizado, desde que a Fiduciante inclua em tais contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre o Imóvel previsão no sentido de que a propriedade será transferida apenas mediante a liberação da Alienação Fiduciária, sempre observadas as condições previstas neste Contrato e no Contrato de Cessão.

2.1.5. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a: (i) manter o Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização; (ii) adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação ao Imóvel; e (iii) pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos ao Imóvel.

2.2. Registro: A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel pela Fiduciante à Fiduciária operar-se-á mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

2.2.1. O presente Contrato deverá ser objeto de prenotação para registro da Garantia Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de sua assinatura.

2.2.2. O registro previsto no item 2.2, acima, deverá ser providenciado pela Fiduciante em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da presente data, podendo ser prorrogado pela Fiduciária, duas vezes, por igual período, desde que a Fiduciante comprove ter adotado os melhores esforços para cumprir eventuais exigências realizadas pelo competente Oficial de Registro de Imóveis.

2.2.3. Durante o período, de que trata o item 2.2.2 acima, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro previsto no item 2.2 deste Contrato. A Fiduciante obriga-se a apresentar este Contrato devidamente registrado à Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de obtenção do referido registro.

2.2.4. Observado o previsto no item 2.2.2 acima com relação ao prazo para obtenção do registro deste Contrato, a Fiduciante e a Fiduciária ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer rratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Oficial de Registro de Imóveis para o registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

2.2.5. Mediante o registro do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com

direito à utilização do Imóvel, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta do referido Imóvel.

2.2.6. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente ao Imóvel, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, exceto se a presente garantia for liberada pela Fiduciária, obrigando a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

2.2.7. A Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até a integral quitação a Obrigação Garantida, nomeia e constitui a Fiduciária para, (i) caso não cumpra qualquer das obrigações a que se refere este item 2.2, representá-la perante qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, competentes registros do comércio, cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis e cartórios de protesto, conforme aplicável, com poderes especiais para, em seu nome: (i) notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Alienação Fiduciária; (ii) praticar atos perante o Ofício de Registro de Imóveis, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou à averbação da Alienação Fiduciária, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e (iii) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato; e (iii) caso não cumpra qualquer das obrigações que ensejem a declaração do vencimento antecipado a Obrigação Garantida sem que tenham sido quitadas, representá-la perante qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, competentes registros do comércio, cartórios de registro de títulos e documentos, ofícios de registro de imóveis e cartórios de protesto, com poderes especiais para, em seu nome, representá-la na assinatura de eventuais aditamentos a este Contrato que se façam necessários para atender a eventuais exigências do Ofício de Registro de Imóveis, bem como para quaisquer procedimentos necessários para executar a garantia e manter os direitos da Fiduciária de receber quaisquer valores decorrentes a Obrigação Garantida.

2.3. Benfeitorias: Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas no Imóvel, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.4. Ônus: A Fiduciante declara que, nesta data, o Imóvel está livre de quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições judiciais ou extrajudiciais, seja de que natureza for.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. Características: As Obrigações Garantidas têm as características descritas na CCB, na Escritura de Emissão de CCI, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação que, para os fins do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965 e do artigo 24 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, das quais destacamos as seguintes características

- a) Valor da CCB: R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais), correspondente ao valor dos Créditos Imobiliários decorrentes da emissão da CCB ("Valor Principal");
- b) Data de emissão da CCB: 13 de novembro de 2020;
- c) Prazo: 1.560 (um mil, quinhentos e sessenta e um) dias, a partir da data de emissão da CCB;
- d) Data de Vencimento: 20 de fevereiro de 2025, correspondente à data de vencimento da CCB ("Data de Vencimento");
- e) Cronograma de Amortização da CCB: A amortização do valor de principal será realizada na forma do Anexo I da CCB;
- f) Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: O Valor Principal será atualizado monetariamente pelo Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("INCC-DI" e "Atualização Monetária", respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II da CCB, desde a Data da Primeira Integralização, inclusive, ou da Data de Aniversário dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive; ("Juros Remuneratórios"); e
- g) Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrerá conforme estabelecido no Anexo I da CCB.

3.2. Vinculação ao CRI: Sem prejuízo das obrigações descritas no item 2.1, deste Contrato, a Alienação Fiduciária, constituída nos termos deste Contrato, garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Fiduciante, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, bem como a liquidação integral do Patrimônio Separado da emissão dos CRI.

CLÁUSULA QUARTA – MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Mora e Inadimplemento: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará à Fiduciante a responsabilidade pelo pagamento do respectivo principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios previstos no presente Contrato e no Contrato de Cessão, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme o caso, que somente serão devidas caso não seja purgada a mora e seja consolidada a propriedade fiduciária em nome da Fiduciária.

4.2. Possibilidade de Excussão de Garantia: Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB, da CCI, do Contrato de Cessão, deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação, e a contar da respectiva data do descumprimento, a Fiduciária poderá, observado o prazo de cura de 05 (cinco) Dias Úteis, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97, a seu critério, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária, a seu critério, através de requerimento ao Oficial de Registro de Imóveis para intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, §7º, e 27 da Lei 9.514/97.

4.2.1. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.2.2. Na hipótese de excussão da presente garantia fiduciária, no todo ou em parte, fica, desde logo, facultado à Fiduciária utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além das Obrigações Garantidas, de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que houver discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que sobejar à Fiduciante, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias após o recebimento pela Fiduciária do valor apurado com a excussão da presente garantia.

4.3. Configuração da Mora: O não pagamento, pela Fiduciante, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicadas nos termos desta cláusula, bastará para a configuração da mora.

4.3.1. Configurada a mora nos termos do item 4.2 acima, a Fiduciante será intimada a purga-la, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da intimação, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições condominiais.

4.4. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) A intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b) A diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou da sede da Fiduciante, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento, a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante, ou por seus representantes legais ou prepostos;
- c) A intimação será feita à Fiduciante, a seus procuradores regularmente constituídos, podendo, ainda, ser intimados os vizinhos do Imóvel ou o funcionário da portaria do Imóvel responsável pelo recebimento de correspondências caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores da Fiduciante estão se ocultando, observado o disposto nos parágrafos 3º A e 3º B do artigo 26 da Lei 9.514/97; e
- d) Se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelo serventuário encarregado da diligência, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local do Imóvel.

4.5. Purgação da Mora: Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 03 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

4.5.1. Não purgada a mora, conforme certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, este promoverá a averbação da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária na respectiva matrícula, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, mediante a apresentação do comprovante de pagamento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e de qualquer outra taxa/imposto necessário à transferência da propriedade do Imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Alienação do Imóvel: Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, observado o previsto nas Cláusula Quarta deste Contrato, deverá o Imóvel ser alienado pela Fiduciária a terceiros, observado o disposto no item II abaixo, os procedimentos previstos neste

Contrato, bem como na Lei 9.514/97, como a seguir se explicita:

- a) A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) No período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária do Imóvel em nome da Fiduciária até a data da realização do segundo leilão, conforme alínea "d", abaixo, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel pelo preço correspondente ao valor da dívida, somado: (i) aos encargos e despesas previstos no §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97; (ii) aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária do Imóvel em nome da Fiduciária, e (iii) às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos;
- c) O primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária ("Primeiro Leilão"), devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo Valor Mínimo estabelecido no item 6.1 deste Contrato;
- d) Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme item 6.1 deste Contrato, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público leilão, por valor igual ou superior ao valor da dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, §§2º, 2º-A, 2º-B e 3º, da Lei 9.514/97, observado o previsto na item 5.2, abaixo, deste Contrato;
- e) Os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência, com aviso de recebimento, endereçada ao endereço constante do preâmbulo desta Alienação Fiduciária acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e
- f) A Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse do Imóvel ao licitante vencedor.

5.1.1. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante, conforme o caso, o direito de readquirir o Imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, acrescido: (i) dos encargos e despesas descritos no artigo 27 § 2º da Lei 9.514/1997; (ii) dos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *intervivos* e ao laudêmio, se for

o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária; (iii) das despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão; e (iv) dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, inclusive custas e emolumentos.

5.2. Conceitos: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- a) Valor do Imóvel: É o Valor Mínimo mencionado no item 6.1 deste Contrato, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;
- b) Valor da dívida: É o equivalente à soma das seguintes quantias, sem prejuízo de outras despesas que venham a ser autorizadas pela legislação: (i) valor das Obrigações Garantidas executadas calculado de forma proporcional ao Imóvel objeto de excussão, considerando o percentual que o valor do Imóvel representa em relação ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iii) Imposto Predial Territorial Urbano ("IPTU"), foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas ao Imóvel que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso; (iv) taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo, conforme definido no item 6.1 deste Contrato, e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciante até a data em que a Fiduciária, ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente do Imóvel em leilão), vier a ser imitada na posse do Imóvel; a desocupação do Imóvel deverá ser formalizada mediante termo de desocupação; (v) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (vi) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente em leilão extrajudicial; (vii) imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e (viii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e
- c) Despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (b) os encargos e custas com a publicação de editais; e (c) a comissão do leiloeiro, limitada aos valores praticados pelo mercado.

5.3. Segundo Leilão: No segundo leilão, observado o disposto nos subitens "c" e "d" do item 5.1 deste Contrato:

- a) Será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas que sejam representados pelo valor do Imóvel descrito no item 6.1 deste Contrato e das despesas previstas nos incisos "b" e "c" do item 5.2 acima, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado no item 5.4 deste Contrato, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes. As Partes concordam que o valor oferecido no segundo leilão poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, caso o maior lance oferecido para o Imóvel não seja igual ou superior ao Valor Mínimo, acrescida das despesas previstas nesta Cláusula 5, hipótese em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel; e
- b) Caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor total da dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação (em relação ao valor do Imóvel), ficando consolidada a propriedade plena do Imóvel em nome da Fiduciária, sendo quitado perante a Fiduciária apenas o valor equivalente ao que representa o valor de alienação do Imóvel em relação saldo devedor das Obrigações Garantidas. Não obstante, a Fiduciante e a Devedora continuarão obrigados a quitar o saldo devedor remanescente das Obrigações Garantidas, conforme previsto no art. 9º da Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017.

5.4. Destinação de Sobejos: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto no inciso a do item 5.3 deste Contrato.

5.4.1. Na hipótese do subitem "a" do item 5.3 deste Contrato, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, estando a Fiduciária exonerada desta obrigação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97.

5.5. Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula do Imóvel, a plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514/97, e demais despesas previstas neste Contrato.

5.6. Operação Estruturada: O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da

emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Fiduciante, na qualidade de devedora, no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da presente alienação fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Fiduciante ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas, e a cobrança, concomitantemente, da Devedora, dos valores devidos nos termos da CCB e da CCI.

CLÁUSULA SEXTA – VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

6.1. Valor do Imóvel: neste ato, é atribuído ao Imóvel o valor constante de R\$ [•] ([•]) (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), que será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão ("Valor Mínimo"). Este Valor Mínimo deverá ser devidamente atualizado pela variação positiva do IGP-M/FGV, desde a data de assinatura desta Alienação Fiduciária até a data de realização do leilão.

6.1.1. O Agente Fiduciário poderá contratar com base nas expensas em deliberação dos titulares dos CRIs em assembleia geral realizadas para este fim, em conformidade com no Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19 ("Ofício"), terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual laudo de avaliação do valor de venda do Imóvel será considerada uma despesa da emissão do CRI e será de responsabilidade da Fiduciante.

CLÁUSULA SÉTIMA – CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

7.1. Cancelamento: Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas, resolve-se a propriedade resolúvel da Fiduciária sobre o Imóvel, retornando à Fiduciante à condição de plena proprietária e possuidora única do Imóvel.

7.2. Termo de Quitação: A Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de quitação e liberação das garantias ora constituídas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, sob pena de responder pelos danos a que der causa e pagar a penalidade prevista no parágrafo 1º do artigo 25 da Lei nº 9.514/97. Para fins deste item, as Partes reconhecem que a comprovação da quitação dependerá de confirmação, pela Fiduciária, do recebimento integral da quantia correspondente às Obrigações Garantidas.

7.2.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis competente o termo de quitação a ser emitido pela Fiduciária na forma

do disposto na Cláusula 7.2 ou no inciso b) da Cláusula 5.3 deste Contrato, conforme aplicável, de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade do Imóvel.

CLÁUSULA OITAVA – DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DO EXCEDENTE

8.1. Cessão Fiduciária do Excedente: Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede fiduciariamente, em favor da Fiduciária, a titularidade resolúvel e a posse indireta sobre a totalidade dos direitos de créditos de titularidade da Fiduciante decorrentes de eventual sobejo decorrente da excussão da Alienação Fiduciária que não seja utilizado na quitação do Valor da Dívida ("Direitos Creditórios").

8.2. Base Legal: Em garantia das Obrigações Garantidas, esta Cessão Fiduciária do Excedente é celebrada nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/69, do Decreto-Lei nº 911/69 e do Código Civil.

8.3. Abrangência da Cessão Fiduciária do Excedente: Os Direitos Creditórios objeto da presente cessão fiduciária: (i) deverão ser utilizados pela Fiduciária para a quitação, total ou parcial, do saldo devedor das Obrigações Garantidas e o excesso, se houver, será transferido à Fiduciária; e (ii) incluem eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores decorrentes dos Direitos Creditórios, os quais passarão a integrar automaticamente a presente Cessão Fiduciária do Excedente.

8.4. Registro da Cessão Fiduciária do Excedente: A Fiduciante se obriga, às suas expensas e em prazo não superior a 10 (dez) dias corridos a contar da celebração do presente Contrato, a apresentar o comprovante do protocolo do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e da Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, devendo o registro ser concluído em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da presente data, prazo este que poderá ser prorrogado pelas Partes em caso de exigências por ele realizadas.

CLÁUSULA NONA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

9.1. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que:

- a) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- b) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias 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;

- c) Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros previstos no item 2.2 acima no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre o Imóvel;
- d) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão: (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada ou que seja aplicável a seus bens, inclusive o Imóvel, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;
- e) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- f) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- g) As previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- h) As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i) A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciante seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação;
- j) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- k) O Imóvel está e permanecerá, durante a vigência deste Contrato, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção

desta garantia, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato e constituir a presente garantia em favor da Fiduciária;

- l) Inexistem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar ao Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- m) Inexistem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas ao Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar ao Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- n) O Imóvel não se encontra tombado, em área objeto de desapropriação, ou em área considerada de risco de contaminação;
- o) O Imóvel não se encontra sublocado, e não houve qualquer sublocação ou cessão de área do Imóvel a terceiros, a qualquer título;
- p) O Imóvel está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetá-lo, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- q) Inexiste, até a presente data, qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;
- r) Na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel, que comprovadamente venham a diminuir o valor da garantia ora constituída, responsabiliza-se integralmente a Fiduciante pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
- s) Inexistem processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia; e
- t) O Imóvel não viola qualquer lei de zoneamento, ambiental ou de proteção de patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, ou estão em descumprimento de quaisquer diretrizes de planejamento urbano.

9.2. Declarações da Fiduciária: A Fiduciária declara e garante à Fiduciante que:

- a) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- b) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias 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;
- c) Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros previstos no item 2.2 acima no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre o Imóvel;
- d) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão: (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;
- e) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
- f) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- g) As previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- h) As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i) A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciária seja parte; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciária esteja sujeita; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral

ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação; e

- j) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato.

9.3. Validade das Declarações: As declarações previstas na Cláusula Oitava deste Contrato são válidas nesta data, e deverão permanecer válidas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

10.1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas nos termos deste Contrato e da legislação aplicável, a Fiduciante obriga-se a:

- a) Observado o previsto no subitem 2.1.4 deste Contrato e exceto como previsto no Contrato de Cessão, não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre o Imóvel (exceto pelos previstos neste Contrato), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito da Fiduciária;
- b) Manter o Imóvel, preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos e notificar prontamente a Fiduciária sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato;
- c) Assegurar e defender o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;
- d) Manter o Imóvel em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar as suas desvalorizações;
- e) Informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação ao Imóvel: (i) esbulho; ou (ii) qualquer sinistro que comprometa operações no Imóvel; e
- f) Contratar e manter durante toda a implementação e desenvolvimento do Empreendimento Urban Residence seguro sobre o Imóvel e sobre o Empreendimento Urban Residence.

CLÁUSULA DEZ – DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Para a Fiduciária

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152

Cidade de São Paulo – SP

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: 11 4562-7080

E-mail: rarruy@nminvest.com.br; contato@cpsec.com.br

Para a Fiduciante

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

11.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

11.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas 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.

11.3. Sucessão: Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, 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.

11.4. Registro: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes deste Contrato, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e

registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de serviço de notas, de serviço de registro de imóveis e de serviço de títulos e documentos, conforme necessário, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre este Contrato.

11.4.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que os oficiais dos Ofícios de Registro de Imóveis competentes procedam, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

11.5. Securitização: As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

11.6. Alterações: Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em ofício(s) de registro de imóveis competente(s). Não obstante, após a emissão, subscrição e integralização dos CRI, o presente Contrato somente poderá ser alterado mediante anuência dos Titulares de CRI, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização.

11.6.1. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

11.7. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: (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, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

11.8. Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a Fiduciária, como proprietária do Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, até o montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas.

11.9. Proporção: Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção das indenizações conforme a item 11.8, acima, deste Contrato, for: (i) superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá restituir à Fiduciante o saldo que sobejar em até 05 (cinco) dias do seu recebimento pela Fiduciária da indenização do poder expropriante; ou (ii) inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, continuando, neste caso, a Fiduciante responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.

11.10. Entendimentos Anteriores: Fica desde logo estipulado que este Contrato revoga e substitui todo e qualquer entendimento contrário havido entre as Partes, anteriormente a esta data e sobre o mesmo objeto.

11.11. Execução Específica: A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 497, 806 e 815 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

11.12. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcadas das Partes, e que não seja sábado ou domingo.

CLÁUSULA DOZE – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

12.1. Legislação Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato em 03 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.

As assinaturas seguem nas próximas páginas.

(Página 1/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [•] de [•] de 2020, entre a Urban Residence Incorporadora SPE Ltda., na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária)

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.

Fiduciante

(Página 2/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [•] de [•] de 2020, entre a Urban Residence Incorporadora SPE Ltda., na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária)

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
Fiduciária

Testemunhas:

Nome:

RG nº:

CPF/ME nº:

Nome:

RG nº:

CPF/ME nº:

ANEXO I – MINUTA DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**MINUTA DA PROCURAÇÃO PÚBLICA**

SAIBAM quantos este público instrumento virem que no ano de dois mil e [=] (20[=]) aos [=] ([=]) dias do mês de [=] nesta cidade de Rondonópolis-MT, na [endereço], onde eu, escrevente, a chamado vim, compareceu como outorgante **URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 5120024717-6, em sessão de 05/02/2020, com sede na Rua Domingos de Lima, nº 615, Vila Aurora I, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP 78.740-026, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 36.281.611/0001-00, neste ato representada na forma de seu contrato social, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante designada como "Outorgante"; reconhecido como o próprio por meio dos documentos exibidos em seu original, do que dou fé. Pela Outorgante, na forma como vem representada, foi-me dito que por este público instrumento e na melhor forma de direito, nomeia e constitui sua bastante procuradora: **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Outorgada"); à qual confere poderes para a finalidade especial de representar a Outorgante, na constituição da alienação fiduciária prevista na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Alienação Fiduciária") sobre o imóvel objeto da matrícula nº [=] do [=] Cartório de Registro de Imóveis Da Comarca de [=], Estado do [=], localizado na [=] ("Imóvel"), em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Outorgante no âmbito da Cédula de Crédito Bancário nº 76/2020, emitida pela Outorgante em 13 de novembro de 2020 ("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 ou encargos de qualquer natureza, com poderes para: **(i)** assinar e rubricar os contratos de alienação fiduciária, com a finalidade única e específica de celebrar o Contrato de Alienação Fiduciária sobre o Imóvel Recebido, seus eventuais aditamentos e aqueles necessários para as demais finalidades previstas neste mandato, assim como praticar todo e qualquer ato necessário ao bom e fiel cumprimento do presente mandato; e **(ii)** representar a Outorgante perante o [=]º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de [=], Estado do [=], a fim de requerer, declarar, promover, averbar, registrar e/ou assinar o que for necessário para a obtenção do registro da Alienação Fiduciária. **Esta procuração é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, e vigorará pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar desta data, vencendo-se, portanto, no dia [=].**- De como assim o disse, dou fé me pediram que lhes lavrasse este instrumento o qual foi feito, lhes li em voz alta, aceitaram e assinam.-



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 7ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA



CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 31.468.139/0001-98



ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO	3
CLÁUSULA SEGUNDA – REGISTROS E DECLARAÇÕES	20
CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	21
CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA	22
CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	31
CLÁUSULA SEXTA – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI	31
CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI	35
CLÁUSULA OITAVA – DESTINAÇÃO DE RECURSOS E GARANTIAS	36
CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	40
CLÁUSULA DEZ – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	42
CLÁUSULA ONZE – AGENTE FIDUCIÁRIO	46
CLÁUSULA DOZE – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI	51
CLÁUSULA TREZE – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	54
CLÁUSULA QUATORZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	56
CLÁUSULA QUINZE – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE	58
CLÁUSULA DEZESSEIS – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	59
CLÁUSULA DEZOITO – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	61
CLÁUSULA DEZENOVE – DISPOSIÇÕES GERAIS	61
CLÁUSULA DEZESSETE – FATORES DE RISCO	63
CLÁUSULA VINTE – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO	70
ANEXO I	74
ANEXO II	78
ANEXO III	78
ANEXO IV	81
ANEXO V	82
ANEXO VI	83
ANEXO VII	84



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 7ª SÉRIE DA 1ª
EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

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"); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário"),

Celebram o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.*", que prevê a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão pela Emissora, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as definições apresentadas na tabela a seguir, sem prejuízo daquelas que, eventualmente forem estabelecidas no corpo do presente instrumento.

"<u>Agente Fiduciário</u>":	SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"<u>Alienação Fiduciária Unidades</u>":	Significa a alienação fiduciária das Unidades, nos termos



	dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária;
<u>"Amortização Antecipada Obrigatória":</u>	Significa a amortização parcial dos CRI, a ser realizada nos termos do item 7.1 deste Termo de Securitização;
<u>"Amortização Extraordinária Facultativa":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído ao item 7.3 deste Termo de Securitização.
<u>"ANBIMA":</u>	Significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>"Anexo I"</u>	Significa o anexo I deste Termo de Securitização, no qual está descrito as características da CCI;
<u>"Anexo II"</u>	Significa o anexo II deste Termo de Securitização, no qual estão definidas as datas de pagamento dos CRI;
<u>"Anexo III"</u>	Significa a declaração do Coordenador Líder, prestada em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo III;
<u>"Anexo IV"</u>	Significa a declaração da Emissora, prestada em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo IV;
<u>"Anexo V"</u>	Significa a declaração do Agente Fiduciário, prestada em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo V;
<u>"Anexo VI"</u>	Significa a declaração da Instituição Custodiante, prestada em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo VI;



<u>"Anexo VII"</u>	Significa a declaração de inexistência de conflito de interesses, prestada pelo Agente Fiduciário, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo VII;
<u>"Anexos":</u>	Significa, em conjunto, o Anexo I, Anexo II, Anexo III, Anexo IV, Anexo V, Anexo VI e Anexo VII ao presente Termo de Securitização, os quais são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;
<u>"Aplicações Financeiras Permitidas":</u>	Significa todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que deverão ser aplicados em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa;
<u>"Assembleia Geral"</u>	Significa a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula XII deste Termo de Securitização;
<u>"Atualização Monetária":</u>	Significa a variação positiva acumulada do INCC-DI, conforme indicada na Cláusula IV deste Termo de Securitização;
<u>"Aval" ou "Garantia Fidejussória":</u>	Significa o aval outorgado pelos Avalistas, nos termos da CCB, na qualidade de avalistas e devedores de forma solidária com relação ao pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>"Avalistas":</u>	Significa os outorgantes da Garantia Fidejussória em conjunto, conforme qualificados abaixo: CONCRESUL ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 51.200.247.176, em sessão de 23/09/1987, com sede na Rua Arnaldo Estevan de Figueiredo, nº 1.468, La Salle, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.710-002; devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.959.059/0001-89 ("<u>Concresul</u>"); LUCAS CORRENTE LUZ, brasileiro, casado em



	comunhão parcial de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 374943059 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 001.224.521-60, residente e domiciliado na Rua Garça-Real, nº 24, Jardim Village do Cerrado, na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.731-604, e sua esposa THAÍS FERNANDA MOUSSALEM LUZ, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 15099555 SSP/MT e CPF/ME nº 006.580.321-35 ("<u>Lucas</u>" e "<u>Thaís</u>"); e BRUNO CORRENTE LUZ, brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 12499790 SSP/MT e CPF nº 910.899.641-53, residente e domiciliado na Avenida Giuseppe Cilento, nº 1.811, Jardim Botânico, no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP: 14.021-650, e sua esposa MARIÂNGELA NEVES DOS SANTOS LUZ, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 1674097-1 SSP/MT e CPF/ME nº 696.748.251-34 ("<u>Bruno</u>" e "<u>Mariângela</u>").
" <u>Aviso de Recebimento</u> ":	Significa o comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a demonstração do recebimento do objeto postal ao qual se vincula;
" <u>B3</u> ":	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Segmento Cetip UTM , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;
" <u>BACEN</u> ":	Significa o Banco Central do Brasil;
" <u>Banco Liquidante</u> ":	Significa o BANCO BRADESCO S.A. , instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME



	sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pela liquidação financeira dos CRI; responsável pela liquidação financeira dos CRI;
<u>"Boletim de Subscrição dos CRI":</u>	Significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;
<u>"Brasil" ou "País":</u>	Significa a República Federativa do Brasil;
<u>"CCB" ou "Cédula" ou "Cédula de Crédito Bancário":</u>	Significa a Cédula de Crédito Bancário nº 76/2020, emitida pela Devedora, em 13 de novembro de 2020, no valor total de R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais) em favor da Cedente, posteriormente cedidas pela Cedente à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão;
<u>"CCI":</u>	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos da respectiva Escritura de Emissão, celebrada com Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
<u>"Cedente":</u>	Significa a 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;
<u>"Cessão Fiduciária":</u>	Significa a cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vencidos de titularidade da Devedora, oriundos das unidades integrantes do Empreendimento Urban Residence já comercializadas e a promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Devedora, oriundos da eventual comercialização das unidades integrantes do Empreendimento Urban Residence ainda não comercializadas pela Devedora, formalizada nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728/65 e dos Contratos de Cessão Fiduciária;



" <u>CETIP21</u> ":	Significa o ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTM;
" <u>CMN</u> ":	Significa o Conselho Monetário Nacional;
" <u>CNPJ/ME</u> ":	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
" <u>Código ANBIMA</u> ":	Significa o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas, em vigor nesta data;
" <u>Código Civil</u> ":	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
" <u>COFINS</u> ":	Significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
" <u>Compradores</u> ":	Significa os terceiros adquirentes das Unidades Vendidas, mediante celebração dos Compromissos de Venda e Compra de Imóveis;
" <u>Condições Precedentes</u> ":	Significa as condições precedentes previstas no item 4.1 da CCB;
" <u>Conta Centralizadora</u> ":	A conta corrente nº 1845-7 , agência 2028 , de titularidade da Emissora, mantida junto ao Banco Bradesco S/A , na qual serão depositados os recursos dos Créditos Imobiliários, os quais se encontram segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante a instituição de Regime Fiduciário;
" <u>Contrato de Cessão</u> ":	Significa o <i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças</i> , celebrado, entre a Cedente, a Emissora, a Devedora, e os Avalistas, por meio do qual os Créditos Imobiliários, decorrentes da CCB, foram cedidos pela Cedente à Emissora;



"Contrato de Cessão Fiduciária":	Significa o " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i> ", celebrado, entre a Devedora na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual foi constituída a Cessão Fiduciária;
"Contrato de Distribuição":	Significa o " <i>Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.</i> ", celebrado, nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder;
"Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária":	Significa o " <i>Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia</i> " celebrado, nesta data, entre a Devedora e a Emissora;
"Coordenador Líder":	Significa a 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 sob o nº 03.751.794/0001-13;
"CPF/ME"	Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Física no Ministério da Economia;
"Créditos do Patrimônio Separado":	A composição dos créditos do Patrimônio Separado representada: (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) a CCI; (iii) a Conta Centralizadora; (iv) a Cessão Fiduciária; (v) a Alienação Fiduciária Unidades;
"Créditos Imobiliários":	Significam os direitos creditórios, decorrentes da CCB, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Urban Residence, os quais compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios



	devidos pela Devedora por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da CCB;
" <u>CRI</u> ":	Significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei 9.514/97;
" <u>CRI em Circulação</u> ", para fins de quórum:	Significa todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos: (i) aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora; (ii) os de titularidade de empresas por ela controladas; e (iii) os CRI titulados por Titulares dos CRI em qualquer situação que configure conflito de interesse, observado o previsto no artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações;
" <u>Cronograma de Obras</u> ":	Significa o cronograma de obras do Empreendimento Urban Residence, previsto no Anexo V da CCB;
" <u>CSLL</u> ":	Significa Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
" <u>Custo Flat</u> ":	Significa as despesas relacionadas à emissão dos CRI, conforme previstas no Anexo VI da Cédula;
" <u>CVM</u> ":	Significa Comissão de Valores Mobiliários;
" <u>Data da Primeira Integralização</u> ":	Significa a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos Investidores;
" <u>Data de Aniversário</u> ":	Significa o dia 20 (vinte) de cada mês, para fins de cálculo mensal da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme indicadas no Anexo II deste Termo de Securitização;
" <u>Data de Emissão</u> ":	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja 13 de novembro de 2020 ;



"Data de Pagamento":	Cada uma das datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme indicadas no Anexo II deste Termo de Securitização;
" <u>Data de Vencimento</u> ":	Significa a data de vencimento final dos CRI, conforme indicada na Cláusula IV deste Termo de Securitização;
" <u>Despesas</u> ":	Significa todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula XIV deste Termo de Securitização;
" <u>Destinação dos Recursos pela Devedora</u> ":	Os recursos obtidos pela Devedora serão utilizados integralmente para o desenvolvimento do Empreendimento Urban Residence, conforme previsto na CCB, sendo que montante correspondente ao Fundo de Obra ficará retido na Conta Centralizadora e será liberado para a Devedora, líquido de Custos <i>Flat</i> , nos termos da Cláusula Quarta da CCB, após a comprovação do cumprimento, pela Devedora, da totalidade das Condições Precedentes, na forma descrita no item 4.1 da CCB;
" <u>Destinação dos Recursos pela Emissora</u> ":	Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Aquisição, e deverão ficar retidos no Patrimônio Separado para liberação conforme descrito no Contrato de Cessão. A Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos, oriundos dos Direitos Creditórios, depositados na Conta Centralizadora na ordem prevista no item 6.1 da CCB. Dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios, a Securitizadora reterá o montante equivalente a cada uma das Parcelas Vincendas, conforme definidas no Anexo VIII da CCB e, caso a Devedora não realize os respectivos pagamentos das Parcelas Vincendas nas respectivas datas de vencimentos, a Securitizadora deverá realizar o pagamento das Parcelas Vincendas por conta e ordem da Devedora;
" <u>Devedora</u> ":	Significa a URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA. , sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 5120024717-6, em sessão de 05/02/2020, com sede na Rua Domingos de Lima, nº 615, Vila Aurora I, na



	Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.740-026, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.281.611/0001-00;
<u>“Dia Útil”</u> ou <u>“Dias Úteis”</u> :	Significa: (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcas das Partes, e que não seja sábado ou domingo;
<u>“Direitos Creditórios”</u> :	Significa os Direitos Creditórios Unidades em Estoque e os Direitos Creditórios Unidades Vendidas, quando mencionados conjuntamente;
<u>“Direitos Creditórios Unidades em Estoque”</u> :	Significa a totalidade dos recebíveis, de titularidade da Devedora, oriundos da comercialização das Unidades em Estoque;
<u>“Direitos Creditórios Unidades Vendidas”</u> :	Significa a totalidade dos recebíveis, de titularidade da Devedora, oriundos da comercialização das Unidades Vendidas;
<u>“Documentos da Operação”</u> :	Significa os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária; (vi) Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária; (vii) o presente Termo de Securitização; (viii) os Boletins de Subscrição dos CRI, conforme firmados por cada Titular dos CRI; e (ix) o Contrato de Distribuição;
<u>“Emissão”</u> :	Significa a presente emissão dos CRI da 7ª série da 1ª emissão da Emissora;
<u>“Emissora”</u> ou <u>“Securitizadora”</u> :	Significa a CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Empreendimento Urban Residence”</u> :	Significa o empreendimento residencial desenvolvido pela Devedora no imóvel objeto da matrícula nº 126.471, do



	Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso;
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ":	Significa o <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , celebrado, nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante;
" <u>Escriturador</u> ":	Significa o BANCO BRADESCO S.A. , instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pela escrituração da Emissora;
" <u>Evento de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ":	Significa os eventos de liquidação do patrimônio separado descritos no item 13.1 deste Termo de Securitização;
" <u>Eventos de Vencimento Antecipado da CCB</u> ":	Significa o conjunto de eventos elencados nos itens 5.1 da CCB que, caso ocorridos, poderá a CCB ser declarada vencida antecipadamente tornando-se exigível o Valor Principal e demais encargos não amortizados;
" <u>Fundo de Obras</u> ":	Significa o Fundo de Obra Urban Residence, mantido na Conta Centralizadora, no qual ficarão retidos os montantes decorrentes da integralização dos CRI, após o desconto dos Custos <i>Flat</i> , a serem liberados à Devedora na forma prevista na Cláusula Quarta da CCB;
" <u>Garantias</u> ":	Significa, em conjunto: (i) a Garantia Fidejussória; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iv) Promessa de Alienação Fiduciária e (v) outras garantias que, eventualmente, venha, a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;
" <u>Gerenciadora</u> ":	OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA. , com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 12º andar, Itaim Bibi, CEP: 04534-000, inscrita no



	CNPJ/ME sob o nº 13.879.876/0001-00, será a gerenciadora das obras do Empreendimento Urban Residence;
<u>"IGPM-FGV":</u>	Significa o Índice Geral de Preço do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>"Imóvel":</u>	Significa o imóvel no qual é desenvolvido o Empreendimento Urban Residence;
<u>"Imóveis em Dação":</u>	Significam os imóveis a serem recebidos pela Devedora como parte do pagamento das Unidades Vendidas;
<u>"INCC-DI":</u>	Significa o Índice Nacional de Custo de Construção do Mercado – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>"Integralização Inicial"</u>	O montante correspondente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) do Valor Principal, referente ao Fundo de Obra, a ser inicialmente integralizado pelos titulares dos CRI, após o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, o qual ficará retido na Conta Centralizadora e será liberado em parcelas à Devedora, líquido do Custo <i>Flat</i> ;
<u>"Instituição Custodiante":</u>	Significa a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>"Instrução CVM 414":</u>	Significa a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 476":</u>	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 539":</u>	Significa a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
<u>"Instrução CVM 583":</u>	Significa a Instrução da CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;



<u>"Instrumentos de Garantia"</u> :	Significa, em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária;
<u>"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária"</u> :	Significa o " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser constituído sobre as Unidades Vendidas;
<u>"Investidores" ou "Titulares dos CRI"</u> :	Significa os investidores que sejam titulares de CRI;
<u>"Investidores Profissionais"</u> :	Significa os investidores definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539;
<u>"Investidores Qualificados"</u> :	Significa os investidores definidos nos termos do artigo 9-B da Instrução CVM 539;
<u>"IOF/Câmbio"</u> :	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
<u>"IOF/Títulos"</u> :	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
<u>"IPCA/IBGE"</u> :	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>"IRPJ"</u> :	Significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
<u>"IRRF"</u> :	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;
<u>"JUCESP"</u>	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>"Lei 8.981/95"</u> :	Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
<u>"Lei 9.514/97"</u> :	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
<u>"Lei 10.931/04"</u> :	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>"Lei das Sociedades por Ações"</u> :	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976,



	conforme alterada;
" <u>LTV</u> ":	Significa a razão de garantia, a ser calculada nos termos do item 4.13.1, abaixo;
" <u>MDA</u> ":	Significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ":	É o montante correspondente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) que deverá ser subscrito e integralizado para fins de manutenção da Oferta;
" <u>Obrigações Garantidas</u> ":	Significa o cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da CCB, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na CCB, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza, conforme descritos na CCB;
" <u>Oferta</u> " ou " <u>Oferta Restrita</u> ":	Significa a oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual: (i) será destinada aos investidores descritos no subitem 4.2.1 deste Termo de Securitização; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) será realizada nos termos do item 4.2 deste Termo de Securitização;
" <u>Operação</u> ":	Significa a presente operação de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a celebração de todos os Documentos da Operação;
" <u>Parte(s)</u> ":	Significam a Emissora e o Agente Fiduciário, quando mencionados conjuntamente ou, cada uma, quando mencionadas individual e indistintamente;
" <u>Patrimônio Separado</u> ":	Significa o patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, a CCI e a Conta Centralizadora, após a instituição do Regime Fiduciário o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se



	exclusivamente à liquidação dos CRI, dos respectivos custos decorrentes da manutenção e administração do CRI e obrigações fiscais, incluindo, mas não se limitando as Despesas;
<u>“Período de Restrição”:</u>	Significa o período de 90 (noventa) dias, contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, que deverá ser observado para que os CRI da presente Emissão sejam negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM 476 e observado o disposto no parágrafo 1º do artigo 17 da Instrução CVM 476;
<u>“PIS”:</u>	Significa a contribuição ao Programa de Integração Social;
<u>“Prazo de Colocação”:</u>	Significa o prazo de colocação dos CRI contado do início da Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro;
<u>“Prêmio”:</u>	Significa o montante de 3,00% (três por cento) incidente sobre o valor do saldo devedor, em caso de amortização total, ou sobre o valor a ser amortizado, em caso de amortização parcial, em caso de Amortização Extraordinária Facultativa;
<u>“Preço de Integralização”:</u>	Significa o preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, corresponde: (i) ao Valor Nominal Unitário, para os CRI integralizados na Data da Primeira Integralização; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI desde a Data da Primeira Integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização;



<u>"Promessa de Alienação Fiduciária":</u>	Significa a promessa de alienação fiduciária de eventuais Imóveis em Dação, a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária;
<u>"RET":</u>	Significa o Regime Especial de Tributação;
<u>"Regime Fiduciário":</u>	Significa o regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado e as Garantias, instituído pela Emissora na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos do Patrimônio Separado e as Garantias do patrimônio da Emissora até o integral cumprimento de todas as obrigações relativas aos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado e o valor correspondente aos Juros Remuneratórios dos CRI, bem como eventuais encargos (inclusive moratórios) aplicáveis;
<u>"Relatório de Pagamento":</u>	Significa o relatório gerencial mensal, detalhado, com o valor total compreendido por todas as notas e medições anteriormente verificadas e aprovadas pela Gerenciadora, a fim de apurar o montante do custo de obra que será liberado para a Devedora, os termos do subitem "b", do item 4.12, abaixo.
<u>"Relatório Mensal":</u>	Significa o relatório que deverá ser elaborado mensalmente pela Devedora, ou por quem ela indicar, nos termos da CCB, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, previstos na CCB;
<u>"Juros Remuneratórios dos CRI":</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item 6.2 deste Termo de Securitização;
<u>"Resgate Antecipado":</u>	O resgate antecipado total dos CRI que será realizado nas hipóteses da Cláusula VII deste Termo de Securitização;
<u>"Saldo da Carteira":</u>	Significa os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios, obedecida a ordem de destinação de recursos indicada no item 6.1 da CCB;
<u>"Saldo do Valor Nominal Unitário</u>	O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado



<u>Atualizado</u> ”:	remanescente após as Amortizações Extraordinárias Facultativas e Amortizações Antecipadas Obrigatórias, e incorporação da Atualização Monetária referente a cada período, conforme o caso;
<u>“Servicer</u> ”:	OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA. , com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 12º andar, Itaim Bibi, CEP: 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.879.876/0001-00 será responsável pela elaboração dos Relatórios previstos na CCB;
<u>“Taxa de Administração</u> ”:	A taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> se necessário, a que a Emissora faz jus;
<u>“Termo de Securitização</u> ”:	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
<u>“Titular dos CRI</u> ”:	Significa os investidores que subscreverem e integralizarem os CRI;
<u>“Unidades</u> ”:	Significa as Unidades em Estoque e as Unidades Vendidas;
<u>“Unidades em Estoque</u> ”:	Significa as Unidades ainda não comercializadas pela Devedora até a presente data;
<u>“Unidades Vendidas</u> ”:	Significa as Unidades, já comercializadas, nesta data, pela Devedora a terceiros;
<u>“Valor de Aquisição</u> ”:	Significa o valor pago, pela Emissora à Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, no valor certo e ajustado de R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais), nos termos do Contrato de Cessão;
<u>“Valor Nominal Unitário</u> ”:	Significa o valor de cada CRI na Data de Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais);
<u>“Valor Nominal Unitário</u>	Significa o Valor Nominal Unitário acrescido da



<u>Atualizado</u> ”:	Atualização Monetária, de acordo com o disposto na Cláusula VI deste Termo de Securitização;
“ <u>Valor Principal</u> ”:	Significa o valor pelo qual foi emitida a CCB, correspondente ao montante total de R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais).

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

1.2. Contagem de Prazos: Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. Autorização: A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada com base na deliberação tomada na sede da Emissora, na Reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de março de 2019, cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o nº 5010570, em 16 de abril de 2019, na qual se aprovou a emissão de séries de CRI em montante de até R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).

CLÁUSULA SEGUNDA – REGISTROS E DECLARAÇÕES

2.1. Registro: Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados e custodiados junto à Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do presente Termo de Securitização na forma de seu Anexo VI.

2.2. Oferta: Os CRI serão objeto de Oferta nos termos da Instrução CVM 476.

2.3. Declarações: Em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, são apresentadas, no Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

2.4. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados:



- a) Para distribuição no mercado primário por meio do MDA administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e
- b) Para negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização e representados pela CCI, bem como suas características específicas, estão descritos no Anexo I deste Termo de Securitização, nos termos do item 2 do Anexo III da Instrução CVM 414, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula III.

3.2. Valor Nominal: A Emissora declara que os Créditos Imobiliários, de valor nominal total de R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais) na Data de Emissão, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, foram vinculados aos CRI da Emissão por via do presente Termo de Securitização.

3.3. Segregação: Os Créditos Imobiliários são segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula IX deste Termo de Securitização.

3.3.1. Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI agrupados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula IX deste Termo de Securitização.

3.4. Custódia: Uma via original da Escritura de Emissão de CCI e uma cópia da CCB deverão ser mantidas em custódia pela Instituição Custodiante.

3.5. Cessão dos Créditos Imobiliários: Em razão da cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão, a Emissora realizará o pagamento do Valor de Aquisição, sujeito ao cumprimento cumulativo das Condições Precedentes prevista na CCB.

3.6. Vinculação aos CRI: Os pagamentos recebidos da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até a data da sua liquidação integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários à Conta Centralizadora serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário



constituído pela Emissora, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

3.6.1. Até que a totalidade dos CRI seja resgatada, a Devedora e os Avalistas, responderão pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários, observados os termos do Contrato de Cessão.

3.7. Administração Ordinária: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

CRI
1. Emissão: 1ª; 2. Série: 7ª; 3. Quantidade de CRI: 45.200 (quarenta e cinco mil e duzentos); 4. Valor Global da Série: R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais); 5. Montante Mínimo da Oferta Restrita: R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); 6. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais); 7. Atualização Monetária: pela variação positiva mensal do INCC-DI; 8. Prazo: 1.561 (um mil, quinhentos e sessenta e um) dias; 9. Juros Remuneratórios: Taxa de juros de 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito 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 deste Termo de Securitização;

**CRI**

- 10. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios:** Mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
- 11. Periodicidade de Pagamento da Amortização:** A amortização do Valor Principal será realizada de acordo com o indicado no Anexo II deste Termo de Securitização, sem prejuízo das hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa e Amortização Obrigatória previstas na CCB;
- 12. Regime Fiduciário:** Sim;
- 13. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** conforme previsto no item 2.4 deste Termo de Securitização;
- 14. Data de Emissão:** 13 de novembro de 2020;
- 15. Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- 16. Data de Vencimento:** 21 de fevereiro de 2025;
- 17. Garantia Flutuante:** Não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- 18. Garantias:** Cessão Fiduciária, Garantia Fidejussória, Alienação Fiduciária Unidades e Promessa de Alienação Fiduciária;
- 19. Coobrigação da Emissora:** Não há;
- 20. Carência:** Não há;
- 21. Subordinação:** Não há;
- 22. Forma:** escritural.

4.2. Distribuição: 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 Emissão será registrada na 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, exclusivamente para fins de envio de informação ao banco de dados da ANBIMA.

4.2.1. A Oferta será destinada apenas a Investidores Profissionais, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539.

4.2.2. 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.

4.3. Declaração dos Investidores: Por ocasião da subscrição, os Investidores deverão declarar, por escrito, no Boletim de Subscrição, estarem cientes de que:

- a) A Oferta não foi registrada na CVM;
- b) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, observadas as hipóteses previstas no parágrafo único do artigo 13 e nos parágrafos do artigo 15 da Instrução CVM 476; e
- c) São Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539.

4.4. 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, e deverá conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476. As Ofertas serão encerradas conforme pactuado no Contrato de Distribuição.

4.5. Prazo de Colocação: O prazo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados da comunicação de seu início.

4.5.1. 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, contado da data de início da Oferta, conforme dispõe a Instrução CVM 476.

4.5.2. 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 corridos, 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.

4.6. Período de Restrição: Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais.

4.6.1. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

4.6.2. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 1976 e da Instrução CVM 400.

4.7. Subscrição Parcial dos CRI: É admitida a subscrição parcial dos CRI, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados serão cancelados pela Emissora.

4.7.1. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta.

4.7.2. Em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua subscrição à colocação do mínimo previsto, se houver, e nesse caso escolher entre: (ii.a) receber a totalidade dos CRI solicitados; ou (ii.b) receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

4.7.3. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e a Emissora deverá devolver aos investidores o Preço da Integralização, com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, e/ou disponibilizados pela Cedente ou Devedora, nos termos do Contrato de Cessão, cabendo, também à Emissora devolver à Cedente os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, por meio da B3.

4.7.4. Na hipótese de cancelamento da Oferta Restrita, a Emissora deverá tomar as devidas providências para retornar a Operação ao *status quo ante*, inclusive por meio da celebração de distratos aos Documentos da Operação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar do cancelamento da Oferta Restrita e respectiva devolução do Preço de Integralização aos investidores, se for o caso.



4.8. Destinação de Recursos pela Emissora: Conforme previsto na CCB e no Contrato de Cessão, os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para os pagamentos previstos no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor de Aquisição.

4.9. Destinação dos Recursos pela Devedora: conforme previsto na cláusula 1.1 acima.

4.10. Comprovação da Destinação de Recursos pela Emissora e pela Devedora: (i) A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário comprovantes dos pagamentos relativos a Destinação de Recursos para fins da comprovação da correta destinação dos recursos da Emissão, dentro de até 5 (cinco) dias úteis de solicitação neste sentido (ii) a comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora, ao menos, mensalmente, ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, a partir da data de emissão da CCB, por meio do relatórios elaborados pela Devedora com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, previstos na CCB ("Relatório Mensal"), notas fiscais e/ou quaisquer documentos que o Agente Fiduciário entenda necessário para correto atendimento no disposto no Ofício CVM 02/2019, até a: (i) destinação de 100,00% dos recursos obtidos pela Devedora; ou (ii) Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, acerca da aplicação dos recursos obtidos com a emissão da CCB.

4.11. Condições Precedentes: O montante referente à Integralização Inicial deverá ser integralizado pelos titulares dos CRI após o cumprimento integral das condições precedentes listadas a seguir:

- a) Assinatura de todos os Documentos da Operação, por todas as Partes, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;
- b) Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3;
- c) Apresentação de relatório de *due diligence* jurídica, abrangendo o Imóvel, antecessores, a Devedora, os Avalistas, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Devedora, de forma satisfatória à Cedente, à Cessionária e ao Coordenador Líder, com a consequente apresentação do relatório de diligência e da opinião legal;
- d) Protocolo para Registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis;
- e) Registro do Contrato de Cessão, do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária e do Contrato de Cessão Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso – MT e da Capital do Estado de São Paulo – SP;
- f) Conclusão satisfatória da auditoria no custo e Cronogramas de Obra, a ser realizado pela Gerenciadora;



- g) Conclusão, pelo *Servicer*, conforme definidos nos subitens 6.5.2 da Cédula, do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios de forma satisfatória à Cessionária;
- h) O LTV, seja de, no máximo, 64% (sessenta e quatro por cento), conforme a cláusula 4.5.1 da Cédula; e
- i) Comprovação, pela Devedora, de que pelo menos 50% (cinquenta por cento) das unidades integrantes do Empreendimento Urban Residence, excluindo as unidades em permutas, foram alienadas ou prometidas à venda para terceiros adquirentes, de acordo com a validação dos contratos pela *Servicer*.

4.12. Comprovação do Cumprimento das Condições Precedentes: Nos termos da CCB, será admitida a comprovação do cumprimento das Condições Precedentes pela Devedora, mediante a apresentação à Cedente de cópia dos comprovantes por *e-mail*, seguido da cópia digitalizada do documento registrado, reservando-se à Cedente o direito de requerer a apresentação das vias físicas originais.

4.12.1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente do item 4.12, por parte da Cedente, a Devedora compromete-se a encaminhar à Cedente as vias originais devidamente registradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.

4.12.2. Na hipótese de não superação das Condições Precedentes não seja verificada ou seja renunciada em até 90 (noventa) dias corridos contados da data de emissão da CCB, a Securitizadora rescindir a operação estruturada de emissão da Cédula, sendo devido o pagamento pela Devedora dos Custos Flat incorridos, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da notificação da Securitizadora; sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Securitizadora.

4.13. Procedimento de Desembolso de Valores para a Obra: Os valores necessários à execução da obra serão compostos pelo Fundo de Obra Urban Residence e o valor remanescente à integralização dos CRI, limitado ao Valor de Aquisição, e deverão ser liberados pela Securitizadora para a conta da Devedora, em conta de titularidade desta, a ser informada oportunamente, sendo certo que, para fins de sua liberação, além da superação das Condições Precedentes, deverão ser obedecidas as seguintes regras:

- a) Mensalmente a Gerenciadora enviará à Securitizadora, até o dia 20 (vinte) de cada mês, um relatório gerencial detalhado, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições anteriormente verificadas, aprovadas e pagas pela Gerenciadora, com cópia das respectivas notas e comprovantes de pagamento, referente ao mês imediatamente anterior ao da emissão do relatório (ressalvado o disposto no item 4.13.1 abaixo), bem como o cronograma físico e financeiro de obra a incorrer atualizado ("Relatório de Pagamento"), de acordo com o procedimento abaixo:



- i. Diariamente a Devedora efetua o lançamento das notas fiscais de materiais e serviços em sistema próprio da Gerenciadora, de acordo com plano de contas definido. A Gerenciadora faz a conciliação e alocação das notas fiscais de acordo com os contratos de serviço e materiais da obra. A Gerenciadora, em conjunto com a Devedora, aprovará os pagamentos dos impostos e das notas fiscais de materiais e serviços da obra, gerando assim, todos os comprovantes de pagamento;
- ii. A Gerenciadora, mensalmente, visita a obra com objetivo da realização da medição física e vistoria para a realização dos itens abaixo:
 - Mapeamento da obra e medição dos avanços dos serviços segundo o plano de contas definido. Atualização das fotos da obra;
 - Cruzamento de informações do planejamento operacional com a medição física do período em análise. Cruzamento do fluxo de caixa incorrido do período com planejamento financeiro. Análise de reprojeções físicas e financeiras com a equipe da obra; e
 - Revisão do planejamento operacional com o engenheiro da obra, identificação de problemas e não conformidades e apoio técnico à gestão da obra. A Gerenciadora e a Devedora atualizarão o planejamento operacional, inserindo as informações dos serviços executados e reprogramando as atividades a serem executadas, sendo possível identificar o caminho crítico de execução da obra e o prazo previsto para término.
- b) Trimestralmente, também no dia 20 (vinte) do mês em que se completar o trimestre, a Gerenciadora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário relatório detalhado contendo o fluxo de obra a incorrer do Empreendimento Urban Residence, referente aos 3 (três) meses subsequentes ao do envio ("Relatório de Aporte").
- c) Após o recebimento do Relatório de Aporte, a Securitizadora providenciará o pagamento do respectivo valor, inicialmente deduzido da Integralização inicial, enquanto houver valor, de acordo com as datas acordadas junto aos fornecedores da obra, em até 2 (dois) dias úteis e, posteriormente, da integralização futura dos CRI, em até 5 (cinco) dias úteis.

4.13.1. Para os fins do primeiro desembolso de valores previsto na Cláusula 3.6 acima, a Devedora nesta data apresenta um Relatório de Pagamento consolidado, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições anteriormente verificadas, aprovadas e pagas pela Gerenciadora, referente ao fechamento de Outubro/2020, sendo certo que este relatório deve conter a previsão de despesas a serem pagas a partir de 01 de Novembro de 2020.

4.13.2. A Securitizadora deverá providenciar a integralização dos CRI por parte dos investidores, de acordo com o Relatório de Aporte.



4.14. Custo de Obra e Procedimento de Pagamento: A Securitizadora, utilizando-se dos recursos decorrentes do Fundo de Obra Urban Residence e dos Direitos Creditórios e obedecida a ordem de destinação de recursos indicada no item 4.1, abaixo, procederá ao pagamento do Custo de Obra Urban Residence (definidos na Cédula), de acordo com os Relatórios de Pagamento, ressalvado o disposto no item 4.14.1 abaixo.

4.14.1. O desembolso pela Securitizadora à Devedora dos valores integralizados, está condicionado à constatação, pela Securitizadora, de que resultado da razão de garantia ("LTV"), apurada mensalmente pela Securitizadora conforme fórmula abaixo indicada, seja de, no máximo, **64% (sessenta e quatro por cento)**. Como exemplo, caso o resultado do LTV seja de 63% (sessenta e três por cento), a Securitizadora liberará a utilização dos Fundos de Obra para fazer frente ao Custo de Obra Urban Residence, conforme o procedimento previsto abaixo. Por outro lado, caso o LTV seja de 65%, (sessenta e cinco por cento), caberá à Devedora, nos termos do item 4.14.2 abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 64% (sessenta e quatro por cento):

$$LTV = \frac{\text{Valor Integralizado do CRI} + \text{Obra a incorrer} - \text{Caixa Fundos de Obra}}{\text{VGV a receber do Vendido} + \text{VGV do Estoque} - \text{RET}} = < 64\%$$

Onde:

Valor Integralizado do CRI = Montante integralizado na operação, na data do cálculo.

Obra a incorrer = Valor total de obra do Empreendimento Urban Residence atualizado a ser indicado no Relatório de Pagamento;

Caixa Fundos de Obra = Saldo do Fundo de Obra do Empreendimento Urban Residence, retido no Patrimônio Separado dos CRI.

VGV a receber do Vendido = Receita a receber das Unidades Vendidas no Empreendimento Urban Residence, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes à data de realização do relatório elaborado pelo *Servicer*, líquido de corretagem, o qual contemplará, dentre outras informações, o total das Unidades em Estoque do Empreendimento Urban Residence, quantidade de Unidades Vendidas no Empreendimento Urban Residence e seus respectivos fluxos de pagamento, e que deverá ser encaminhado para a Securitizadora.

VGV do Estoque = Valor total das Unidades em Estoque no Empreendimento Urban Residence, calculadas com o valor do metro quadrado médio das 10 (dez) últimas



Unidades Vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo *Servicer* e conforme tipologia das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia) ou, na ausência de vendas para determinada tipologia, pelo valor atribuído no âmbito da Alienação Fiduciária Unidades;

RET = Imposto, conforme definido na Cédula, calculado sobre o VGV do Estoque e VGV a receber do Vendido relativos ao Empreendimento Urban Residence;

4.14.2. Caso, por qualquer motivo, o LTV deixe de observar o limite máximo de 64% (sessenta e quatro por cento), a Devedora e/ou os Avalistas deverão aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para o restabelecimento do referido limite, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do disposto no item 5.1, alínea "e" da Cédula.

4.14.2.1. Caso o aporte descrito no item 4.14.2 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida comunicação, a Devedora e/ou os Avalistas se obrigam a pagar ao titular da CCB um prêmio no valor equivalente 2,5% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor da CCB, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde da data da notificação até a data do efetivo aporte por parte Devedora e/ou dos Avalistas.

4.15. Destinação de Recursos pela Devedora: A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Devedora, mensalmente, a partir da data de emissão da CCB, por meio do Relatório Mensal, acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos da Cédula, bem como do Relatório de Pagamento, os quais deverão ser enviados semestralmente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora.

4.15.1. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Mensal, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Mensal e no Relatório de Pagamento o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Devedora, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão da Cédula, conforme destinação dos recursos prevista na Cédula.

4.16. Escrituração: Os CRI serão depositados na B3, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente nos termos do item 2.4 deste Termo de Securitização.

4.16.1. Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.



4.16.2. Serão reconhecidos como comprovantes de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de depósito expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, 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.

4.17. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade, observado o Montante Mínimo, a critério da Emissora, devendo o Coordenador Líder, enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 4.15.1 deste Termo de Securitização.

4.17.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

4.18. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3, nos termos do item 2.4 deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Subscrição e Integralização: Os CRI serão subscritos dentro do prazo de distribuição na forma do §2º do artigo 7º-A da Instrução CVM 476, no mercado primário, e serão integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista (ou no prazo indicado no respectivo Boletim de Subscrição dos CRI), em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3: (i) nos termos do respectivo Boletim de Subscrição dos CRI; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme as itens 3.5 e 4.8 deste Termo de Securitização.

5.1.1. Cada CRI deverá ser integralizado na data a ser informada pela Emissora nos Boletins de Subscrição, observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio no momento da subscrição.

CLÁUSULA SEXTA – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI



6.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o Saldo do Valor Nominal Unitário deste Termo de Securitização será objeto de Atualização Monetária mensal, de acordo com a variação positiva do INCC-DI, até a Data de Vencimento conforme descrito abaixo:

$$VNA = VNB \times C$$

Onde:

VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNB = Valor Nominal Unitário na data do desembolso da Cédula ou saldo do Valor Nominal Unitário após cada amortização prevista na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do INCC-DI, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \left(\frac{NI_{m-2}}{NI_{m-3}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

NI_{m-2} = Número Índice do INCC-DI do segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de emissão, ou data de Aniversário. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá na primeira Data de Aniversário, ou seja, 20 de novembro de 2020, será utilizado o número índice do mês de setembro de 2020;

NI_{m-3} = Número Índice do INCC-DI do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão deste Termo de Securitização, ou data de Aniversário. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá na primeira Data de Aniversário, ou seja, 20 de novembro de 2020, será utilizado o número índice do mês de agosto de 2020;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo II, e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de novembro de 2020, o dcp será o número de dias corridos entre a data da primeira integralização do CRI e a primeira Data de Aniversário.

dct = Número de dias corridos totais entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo II, e a próxima



Data de Aniversário, sendo dct um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de novembro de 2020, o dct será igual a 31.

6.1.1. Na hipótese de não divulgação do NI_{m-2} até qualquer uma das Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo II deste Termo de Securitização por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação do INCC-DI, será aplicada a última variação do índice conhecida.

6.1.2. A aplicação do INCC-DI, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento ao presente Termo ou qualquer outra formalidade.

6.2. Juros Remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 dias corridos, calculados mensalmente, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário, e pagos conforme Data de Pagamento descrita no Anexo II deste Termo de Securitização, com base na seguinte fórmula:

$$J = VNA \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme definido acima

Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde:

i = 12,68 (doze inteiros e sessenta e oito centésimos);

dcp = conforme definido acima.

dct = conforme definido acima.

6.3. Cálculo da Amortização: Será pago em parcela única na Data de Vencimento, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:



$$AMI = VNA \times TAI$$

Onde:

AMI=	Valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
VNA =	Conforme definido acima;
TAI =	Taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com o Anexo II deste Termo de Securitização.

6.4. Cálculo do saldo devedor: será calculado da seguinte forma:

$$SDR = VNA - AMI$$

SDR =	Saldo devedor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
VNA =	Conforme definido acima;
AMI =	Conforme definido acima.

6.4.1. Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, "SDR" assume o lugar de "VNB" para efeito de continuidade de cálculo da atualização.

6.4.2. Após a Data da Primeira Integralização, os CRI terão seu valor de amortização ou, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, valor de resgate, calculados pela Emissora com base nos Juros Remuneratórios dos CRI aplicável.

6.5. Deverá haver um intervalo de 01 (um) Dia Útil entre o recebimento dos pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários pela Emissora e respectivo pagamento de suas obrigações referentes aos CRI. Em razão da necessidade do intervalo ora previsto, não haverá qualquer remuneração dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada. As datas de pagamento dos CRI, já considerado o intervalo mencionado, constam do Anexo II do Termo de Securitização.

6.6. Liquidação Total dos CRI: Na Data de Vencimento, a Emissora deverá proceder à liquidação total dos CRI pelo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI devido e não pago, além de eventuais encargos, se houver.



6.7. Pagamentos dos CRI: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

6.7.1. O não comparecimento dos Titulares de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas neste Termo de Securitização não lhes dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhes, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA OBRIGATÓRIA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI

7.1. Amortização Antecipada Obrigatória e Resgate Antecipado: A Emissora deverá promover a amortização parcial dos CRI, proporcionalmente a seu Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o resgate antecipado total dos CRI, sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários.

7.1.1. A Amortização Antecipada Obrigatória ou o Resgate Antecipado serão realizados preservando-se a proporção entre o saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários e o saldo devedor dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação.

7.1.2. O Resgate Antecipado ou a Amortização Antecipada Obrigatória serão feitos por meio do pagamento (i) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado à época, na hipótese de Resgate Antecipado, ou (ii) do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Antecipada Obrigatória, em ambos os casos acrescidos dos Juros Remuneratórios dos CRI devido desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Antecipada Obrigatória, conforme definido abaixo.

7.1.3. Na hipótese de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 um novo cronograma de amortização, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia Geral.



7.1.4. Não haverá a incidência de Prêmio nas hipóteses de Amortizações Antecipadas Obrigatórias.

7.2. Ciência do Agente Fiduciário: Em qualquer dos casos acima, tanto o Resgate Antecipado quanto a Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, serão realizados sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançarão, indistintamente, todos os CRI integralizados, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, os Investidores e a B3 sobre a realização do evento no prazo de 02 (dois) Dias Úteis de antecedência de seu pagamento.

7.2.2. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.3. Amortização Extraordinária Facultativa: Sem prejuízo das Amortizações Antecipadas Obrigatórias, conforme definido na CCB, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, a Devedora, a seu exclusivo critério, poderá realizar a amortização extraordinária facultativa, total ou parcial, da Cédula, com recursos próprios, ou seja, que não sejam oriundos dos Direitos Creditórios, mediante aviso de 10 (dez) dias de antecedência, por meio do pagamento do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, acrescidos dos Juros Remuneratórios dos CRI devido desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, até a data da amortização extraordinária facultativa, acrescido de Prêmio de 3% (três por cento) calculado sobre o saldo antecipado. Na ocorrência de referida amortização, a Emissora deve obrigatoriamente amortização proporcional dos CRI.

CLÁUSULA OITAVA – DESTINAÇÃO DE RECURSOS E GARANTIAS

8.1. Ordem de Destinação de Recurso: Conforme previsto no item 6.1 da Cédula, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, utilizará a totalidade dos recursos depositados na Conta Centralizadora, até o último dia útil do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, oriundos dos Direitos Creditórios (conforme procedimentos descritos abaixo), na seguinte ordem:

(a) Para recursos depositados na Conta Centralizadora anteriormente à expedição do Auto de Conclusão ("Habite-se") do Empreendimento Urban Residence:

- i. Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação ("RET");
- ii. Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, dos valores de corretagem e prêmios incidentes



sobre os Direitos Creditórios;

- iii. Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido no Contrato de Cessão ("Despesas");
- iv. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I da Cédula;
- v. Recomposição do LTV, se for o caso;
- vi. Liberação de custos indiretos para a Devedora, limitados a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) por mês, se o LTV for < ou igual a 64% (sessenta e quatro por cento); e
- vii. Pagamento dos Custos de Obra Urban Residence.

(b) Para recursos depositados na Conta Centralizadora posteriormente à expedição do Habite-se do Empreendimento Urban Residence, sejam tais valores provenientes de financiamento bancário contratado pelo respectivo adquirente da Unidade correspondente, sejam eles objeto de pagamento com recursos próprios deste último, consubstanciada na operação usualmente conhecida no mercado imobiliário como "repasse":

- i. Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET;
- ii. Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação ("RET");
- iii. Pagamento das Despesas;
- iv. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I da Cédula;
- v. Pagamento de Saldo Remanescente de obra atestado pela Gerenciadora, se for o caso; e
- vi. Amortização obrigatória do Valor Principal ("Amortização Antecipada Compulsória") da Cédula, na Data de Pagamento.

8.1.1. Uma vez amortizada integralmente a CCB, os recursos que sobejarem na Conta Centralizadora serão devolvidos a Devedora.

8.1.2. Caso em uma determinada Data de Aniversário ou data prevista para pagamento de Despesas e ou Juros Remuneratórios não haja recursos suficientes decorrentes dos



Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, a Devedora deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.

8.1.3. Em caso de distrato ou rescisão de qualquer um dos contratos ou instrumentos de promessa de compra e venda das Unidades ("Promessa") celebrado entre a Devedora e os terceiros adquirentes, caberá exclusivamente à Devedora a responsabilidade pela devolução de valores pagos pelos adquirente nos termos das Promessas, bem como pelo pagamento de eventuais indenizações ou penalidades aos adquirentes, não tendo a Securitizadora qualquer responsabilidade por tais obrigações.

8.1.4. Ainda, caso no período compreendido entre a data de emissão da Cédula e a data de vencimento sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins dos incisos "i" a "vii" da Cláusula 8.1., (a), acima, e i" a "vi" da Cláusula 8.1., (b).

8.1.5. A Devedora deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET do respectivo mês, conforme inciso "i" da Cláusula 8.1, (a) e inciso "i" da Cláusula 8.1, (b) acima.

8.2. Garantias: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, as Cédulas contam com as seguintes garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iii) Promessa de Alienação Fiduciária; e (iv) Aval.

8.3. Garantia Fidejussória: Os Avalistas, nos termos da CCB, assumiram a condição de avalistas, de forma solidária, responsáveis pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações constantes da Cédula, os quais poderão, a qualquer tempo, vir a serem chamados para honrar as Obrigações Garantidas ora assumidas, na eventualidade da Devedora deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos das Obrigações Garantidas.

8.3.1. Os Avalistas, obrigaram-se, nos termos da CCB a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos da CCB; e (ii) caso receba qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora para pagamento das Obrigações Garantidas.

8.3.2. Os Avalistas, nos termos da CCB, renunciaram aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos



333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e artigos 130 e 794, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

8.4. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Devedora constituiu a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, e obrigou-se a no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como de qualquer aditamento a referido instrumento: (i) a protocola-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, e de São Paulo, Estado de São Paulo; e (ii) às suas expensas enviar à Securitizadora, na qualidade de fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos termos do item (i) acima.

8.4.1. O Contrato de Cessão Fiduciária será submetido a registro e esta garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.4.2. Nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, este deverá ser aditado a cada 3 (três) meses desde que ocorram a venda de, no mínimo 10 (dez) Unidades que gerarão Direitos Creditórios Unidades em Estoque de forma a contemplar todos os Direitos Creditórios cedidos à Securitizadora em razão da venda das Unidades em Estoque.

8.5. Alienação Fiduciária Unidades: Por meio dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, a Devedora constituiu a Alienação Fiduciária Unidades, nos termos da Lei 9.514/97. Os Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária serão submetidos a registro em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data da prenotação, prorrogável automaticamente, por duas vezes, por igual período e esta garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.6. Promessa de Alienação Fiduciária: Ainda, para garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas, a Devedora se obrigou a alienar fiduciariamente os Imóveis em Dação a serem eventualmente recebidos como parte do pagamento das Unidades Vendidas, nos termos da Promessa de Alienação Fiduciária a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária.

8.7. Disposições Comuns às Garantias: Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora, em benefício dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos no Contrato de Cessão, a



excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

8.8. Vinculação aos CRI: As Garantias referidas acima foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pela Devedora e pelos Avalistas, conforme aplicável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e dos CRI.

CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Nos termos previstos pela Lei 9.514/97, é instituído regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sobre as Garantias, a eles vinculadas, e sobre a Conta Centralizadora e quaisquer valores lá depositados, os quais deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

9.1.1. Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 11, da Lei 9.514/97.

9.1.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

9.1.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

9.1.4. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.2. Registro: O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados junto à Instituição Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis



contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original deste Termo de Securitização e de seus eventuais aditamentos.

9.3. Responsabilidade da Emissora: Observado o disposto nesta cláusula nona, a Emissora, em conformidade com a Lei 9.514/97: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados; e (iv) elaborará e publicará suas respectivas demonstrações financeiras.

9.3.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.3.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário, a qual será custeada com recursos do Patrimônio Separado e será paga mensalmente, até o 2º dia útil. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, em um segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado .

9.3.3. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, em um segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

9.3.4. A Taxa de Administração será acrescida dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços tais como: ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

9.3.5. O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, mas não se limitando a notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização,



ou assessoria legal aos titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar os Créditos do Patrimônio Separado. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

9.3.6. Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características após a Emissão, será devido à Emissora, pelo Patrimônio Separado, remuneração adicional no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por homem-hora de trabalho dedicado à (i) execução de garantias dos CRI, e/ou (ii) participação em Assembleias Gerais e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, paga em 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pela Emissora, de “relatório de horas” à parte que originou a demanda adicional.

9.3.7. Entende-se por “reestruturação” a alteração de condições relacionadas (i) às Garantias, (ii) às condições essenciais dos CRI, tais como Datas de Pagamento, Juros Remuneratórios dos CRI e Atualização Monetária, Data de Vencimento, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, e (iii) ao vencimento ou Resgate Antecipado dos CRI.

9.3.8. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula nona ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, e será preferencialmente paga pelo Patrimônio Separado.

9.3.9. Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos, terem sido respeitados os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos neste Termo de Securitização e de, mesmo assim, haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI por motivo que possa ser imputado exclusivamente à Emissora, serão devidos pela Emissora, a partir do vencimento da parcela (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis* por dias corridos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

CLÁUSULA DEZ – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

10.1. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:



- a) É uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- b) Está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) Os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- d) Não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- e) Este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- f) Até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

10.2. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- a) Nos termos da Lei 9.514/97, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados;
- b) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado: (i) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM e que devam a ela ser entregues por qualquer meio; (ii) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Cedente e pela Devedora dos Créditos Imobiliários e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente; (iii) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo menor se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados,



permitindo que os representantes do Agente Fiduciário tenham acesso a seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado; (iv) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados ou enviados à CVM, cópia dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam os interesses dos titulares dos CRI; (v) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e relacionada à Emissão, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, ou em prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; e (vi) dentro de 03 (três) Dias Úteis, informações financeiras e extratos bancários relativos à Conta do Patrimônio Separado, podendo o Agente Fiduciário compartilhar tais informações e extratos com os Titulares dos CRI, ao seu exclusivo critério.

- c) Manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender às exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- d) Preparar: (i) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (ii) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (iii) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo;
- e) Informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, sobre qualquer descumprimento, por qualquer parte, das obrigações indicadas nos Documentos da Operação, ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão, sendo que a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou de qualquer Evento de Vencimento Antecipado da CCB, deverá ser informada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento;
- f) Utilizar recursos do Patrimônio Separado para efetuar o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua apresentação. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive: (i) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei; (ii) extração de certidões; (iii) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e (iv) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações



devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável;

- g) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- h) Manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores;
- i) Não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar quaisquer atos, alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação;
- j) Comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- k) Manter: (i) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora; (ii) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares; e (iii) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- l) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- m) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;
- n) Informar e enviar, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM, todos os dados financeiros, o organograma societário e os atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário indicado na Instrução CVM 583 que venham a ser por ele solicitados. O organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle



comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão vir acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, **(b)** acerca da não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, e **(c)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu Estatuto Social;

- o) Calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI; e
- p) Fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos.

10.2.1. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA ONZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui, o Agente Fiduciário que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 9.514/97, da Instrução CVM 414 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- a) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização, o qual igualmente aceita em todo seu teor, cláusulas e condições;
- b) Está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;



- c) A celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- d) Verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Emissora;
- e) Não se encontra em nenhuma situação **(a)** de impedimento legal, conforme §3º do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia, e artigo 6º da Instrução CVM 583, nem **(b)** de conflito de interesse, conforme artigo 6º da Instrução da CVM 583, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora, com a Cedente ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- f) Assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Instrução CVM 583, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários e outros valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo econômico da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série; e
- g) Na presente data verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme descrito no Anexo VII.

11.2.1. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até: (i) a integral quitação das Obrigações Garantidas, por via da realização dos Créditos do Patrimônio Separado ou de quitação outorgada pelos Titulares dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Geral.

11.3. Deveres do Agente Fiduciário: Constituem deveres do Agente Fiduciário, além daqueles previstos no artigo 11 da Instrução CVM 583, conforme venha a ser alterada ou substituída de tempos em tempos:

- a) Prestar as informações indicadas nos artigos 15 e 16 da Instrução CVM 583;
- b) Elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 15 da Instrução CVM 583, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício, e relativos à execução das obrigações da Emissora, à administração do Patrimônio Separado e suas Garantias, e conter, no mínimo, as informações indicadas no Anexo 15 da Instrução CVM 583;



- c) Colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário, onde deve permanecer pelo prazo de pelo menos 3 (três) anos;
- d) Manter disponível, em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exerce função de agente fiduciário;
- e) Adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos do Patrimônio Separado, bem como suas respectivas Garantias, caso a Emissora não o faça;
- f) Exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;
- g) Promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral;
- h) Comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da Instrução CVM 583;
- i) Convocar Assembleia Geral nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
- j) Divulgar o valor unitário, calculado pela Emissora, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através do *website* www.simplificpavarini.com.br, ou via central de atendimento; e
- k) Fornecer, uma vez satisfeitas as Obrigações Garantidas e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização,



parcelas anuais no valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), devidas em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data da Primeira integralização dos CRI e as demais a serem pagas no dia 15 (quinze) do mesmo mês do primeiro pagamento nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

11.4.1. A remuneração definida na Cláusula 11.4 deste Termo de Securitização continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em funções inerentes à Emissão, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI arcarão com sua remuneração, ressalvado seu direito de num segundo momento se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

11.4.2. A remuneração não inclui as despesas com publicações, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente, por escrito.

11.4.3. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, adotando-se, ainda, o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.4.4. A remuneração do Agente Fiduciário será acrescida dos seguintes tributos: (i) ISS (Imposto sobre serviços de qualquer natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social); e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) e a CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), nas alíquotas vigentes na data do efetivo pagamento. Na data da presente proposta o *gross-up* equivale a 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento).

11.4.5. No caso de celebração de aditamentos e/ou realização de Assembleias Gerais, bem como nas horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, será cobrado,



adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais serviços.

11.4.6. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora com recursos dos Créditos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.4.7. No caso de inadimplemento da Emissora, resultante comprovadamente de sua culpa e dolo, e desde que não decorrente da falta de recursos do Patrimônio Separado disponíveis, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.5. Substituição: O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância ou por determinação da CVM, devendo ser realizada uma Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, nos termos e procedimentos indicados nos artigos 7º a 10 da Instrução CVM 583.

11.5.1. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em



Circulação, reunidos em Assembleia Geral convocada na forma prevista pela Cláusula XII deste Termo de Securitização.

11.5.2. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

11.6. Assunção da Administração pelo Agente Fiduciário: Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, devendo para tanto:

- a) Declarar, observadas as hipóteses dos Documentos da Operação, antecipadamente vencidos os CRI e seu lastro, e cobrar seu principal e acessórios;
- b) Executar garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares dos CRI;
- c) Tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; e
- d) Representar os Titulares dos CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de aut falência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

11.7. Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo, no exercício de suas funções, conforme devidamente apurado em sentença judicial transitada em julgado.

CLÁUSULA DOZE – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

12.1. Assembleia Geral: As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI serão convocadas, discutidas e deliberadas de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta cláusula doze.

12.2. Convocação: A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes em dias



consecutivos, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e antecedência mínima de 08 (oito) dias para segunda convocação.

12.2.1. A convocação também poderá ser realizada, em caráter complementar, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com Aviso de Recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo certo, no entanto, que a convocação mencionada na Cláusula 12.2 não poderá ser dispensada.

12.2.2. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

12.2.3. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita antecipadamente, nos termos da Instrução CVM 481.

12.2.4. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514/97 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, e na Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

12.3. Quórum de Instalação: Exceto se de outra forma disposto no presente Termo de Securitização, a Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos os CRI que eventualmente não possuírem direito de voto.

12.4. Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.5. Presidência: A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a convocou:



- a) Ao Diretor Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora;
- b) Ao representante do Agente Fiduciário;
- c) Ao Titular dos CRI eleito pelos demais; ou
- d) Àquele que for designado pela CVM.

12.6. Deliberações: As deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na Assembleia, exceto nas deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (i) na não declaração de vencimento antecipado dos CRI e de seu lastro, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, (ii) na alteração dos Juros Remuneratórios dos CRI, da Atualização Monetária ou nas formas de amortização, incluindo as Amortizações Obrigatórias, ou de suas Datas de Pagamento, (iii) na alteração da Data de Vencimento, (iv) em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das Garantias, (v) em alterações desta Cláusula, que dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento), mais um, dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação.

12.7. Dispensa: Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, sejam erros grosseiros, de digitação ou aritméticos; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos respectivos Documentos da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes e dos Intervenientes Anuentes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos incisos (i) a (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

12.8. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra.

12.9. Manifestação: A Emissora e o Agente Fiduciário não prestarão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instrução recebida dos Titulares dos CRI, a menos que a orientação recebida resulte em manifesta ilegalidade. Neste sentido, a Emissora e o Agente Fiduciário não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos



decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, independentemente desta causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

12.10. Periodicidade: Sem prejuízo do disposto nesta cláusula doze, deverá ser convocada Assembleia Geral toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercê-los.

12.10.1. A Assembleia Geral mencionada neste item deste Termo de Securitização, deverá ser realizada com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, manifestar-se nos termos dos Documentos da Operação.

12.10.2. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se no âmbito dos Documentos da Operação conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente frente à Devedora, à Cedente ou aos demais terceiros garantidores constituídos no âmbito dos Documentos da Operação, sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores, não podendo ser imputada à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

12.10.3. A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA TREZE – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Liquidação: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- a) Pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- b) Pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;



- c) Decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- d) Não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e o Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;
- e) Inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e
- f) Inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora.

13.1.1. A Assembleia Geral mencionada no item 13.1, acima, deste Termo de Securitização, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.1.2. Caso a Assembleia Geral a que se refere o item 13.1 deste Termo de Securitização não seja instalada, o Patrimônio Separado permanecerá sob administração da Emissora até que uma nova Assembleia Geral seja instalada e nela seja nomeado um liquidante.

13.2. Assembleia Geral: A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI em Circulação, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

13.2.1. A Assembleia Geral prevista no item 13.1 deste Termo de Securitização, deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contados da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, sendo que a segunda convocação da Assembleia Geral não poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação. Ambas as



publicações previstas nesta Cláusula serão realizadas na forma prevista pela Cláusula XII deste Termo de Securitização.

13.2.2. Em referida Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

13.3. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Geral prevista nesta cláusula deste Termo de Securitização), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.3.1. Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

13.4. Direitos dos Titulares dos CRI: A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado e às Garantias, nos termos do §3º do artigo 11 da Lei 9.514/97, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

CLÁUSULA QUATORZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas: Serão de responsabilidade da Emissora o pagamento, com recursos do Patrimônio Separado e em adição aos pagamentos de Amortização Programada, Juros Remuneratórios dos CRI e demais previstos neste Termo de Securitização

- a) As despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;



- b) As despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante e registrador dos documentos que representem os Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, bem como quaisquer outros prestadores julgados importantes para a boa e correta administração do Patrimônio Separado;
- c) As despesas com gestão dos Créditos Imobiliários, como aquelas incorridas com boletagem, cobrança, seguros, gerenciamento de contratos, inclusão destes no sistema de gerenciamento, auditoria jurídica e financeira de contratos e, implantação de carteira;
- d) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira;
- e) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
- f) Honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- g) Remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- h) Despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- i) Despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- j) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;



- k) Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- l) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- m) Toda e qualquer despesa incorrida pela Emissora ou por quem a substituir, no exercício e necessária ao exercício da administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, despesas com viagens e hospedagem, logística de transporte e envio de documentos, participação em assembleias, emolumentos relativos a certidões e registros legais; e
- n) Quaisquer outros horários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

14.1.1. Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na cláusula quatorze deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINZE – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

15.1. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, nos termos deste Termo de Securitização, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

At.: Rodrigo Arruy e *BackOffice*

Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152

CEP 01451-010 – Cidade de São Paulo – SP

Tel.: (11) 4562-7080

E-mail: rarruy@nminvest.com.br; contato@cpsec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

At.: Carlos Alberto Bacha/ Matheus Gomes Faria/ Rinaldo Rabello Ferreira

Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim bibi

CEP 04534-002 – Cidade de São Paulo – SP

Tel.: (11) 3090-0447

E-mail: spestruturacao@simplificpavarini.com.br



15.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com Aviso de Recebimento expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou por outro serviço de entrega especializado, nos endereços acima, ou por correspondência eletrônica, a qual deverá ser remetida com pedido de comprovação de entrega e leitura, e será considerada entregue quando do recebimento, pelo remetente, da comprovação de entrega do correio eletrônico. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte ou Interveniente Anuente por aquele que tiver seu endereço alterado, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

15.2. Informações Periódicas: As informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado e à CVM, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema de Envio Fundos.Net da CVM.

CLÁUSULA DEZESSEIS – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

16.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

16.2. Pessoas físicas residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

16.2.1. De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.

16.3. Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil: O tratamento tributário de investimentos em CRI é, via de regra, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

a) Sujeição dos rendimentos ao IRRF, mediante aplicação das seguintes alíquotas



regressivas, de acordo com o prazo da aplicação: (i) até 180 dias, 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias, 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).

- b) Rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo IRPJ) e a base de cálculo da CSLL da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e
- c) Com relação à contribuição ao PIS e à COFINS, rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (três inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei 9.718, de 27 de novembro de 1998, com a redação dada pela Lei 12.973, de 13 de maio de 2014, bem como diante da revogação do §1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei 11.941, de 27 de maio de 2009) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto 8.426, de 1º de abril de 2015). No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

16.4. Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.



16.5. Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

16.6. Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014):

- a) No caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);
- b) No caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e
- c) Independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

16.7. IOF/TVM: O IOF/TVM incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

CLÁUSULA DEZESSETE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

17.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Direitos das Partes: Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus Anexos: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo de Securitização não



implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.

18.2. Tolerância: A tolerância e as concessões recíprocas (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

18.3. Irrevogabilidade: Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

18.4. Alterações: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) por Assembleia Geral, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e excetuados os casos da Cláusula 12.7 deste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora.

18.5. Cessão: É vedada a cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

18.6. Ineficácia: Caso qualquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

18.7. Integralidade: Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

18.8. Verificação de Veracidade: O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 583 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

18.9. Assembleia: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste



instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

18.10. Interpretação: As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

CLÁUSULA DEZENOVE – FATORES DE RISCO

19.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora dos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos nesta Cláusula, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI.

- a) Direitos dos Credores da Emissora: A presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.
- b) Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos



Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

- c) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.
- d) Riscos relacionados à excussão da Alienação Fiduciária Unidades: Eventuais limitações de mercado podem prejudicar a liquidez dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária Unidades e, por consequência, a cobertura das Obrigações Garantidas por tal garantia. Além disso, tendo em vista a admissão da aplicabilidade da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça consagrada em julgados recentes do Tribunal, a Securitizadora poderá não conseguir executar a Alienação Fiduciária Unidades de determinados imóveis em virtude do direito de promissários compradores de incorporação que ainda venha a ser desenvolvida ou que esteja em desenvolvimento em tal data.
- e) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: **(i)** dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e **(ii)** da liquidação das Garantias. Os recebimentos oriundos dos incisos acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores;
- f) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(a)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(b)** risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(c)** risco de falta de liquidez;



- g) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- h) Risco de Amortização Parcial, Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado: os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Parcial, Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária Facultativa. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- i) Risco de vencimento antecipado da CCB: A qualquer momento a partir da Data de Emissão e até a Data de Vencimento, a Emissão está sujeita aos Eventos de Vencimento Antecipado da CCB. Nestas hipóteses, a Devedora pode não contar com recursos necessários para liquidar a totalidade de sua dívida. A efetivação de qualquer Evento de Vencimento Antecipado da CCB poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como Juros Remuneratórios dos CRI. Ainda, em qualquer Evento de Vencimento Antecipado da CCB, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.
- j) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo Investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na Amortização Parcial ou no Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores;
- k) Risco de Estrutura: a presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;



- l) Risco de não colocação da Oferta Restrita: existe a possibilidade de ocorrer o cancelamento da Oferta Restrita caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta, que será de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais). Nesta hipótese de cancelamento, a Emissora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções dos CRI integralizados;
- m) Risco de ocorrência de distribuição parcial: Conforme descrito neste Termo de Securitização, e nos termos do artigo 5ª-A da Instrução CVM 476, a Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação do Montante Mínimo da Oferta. Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI remanescente serão cancelados após o término do período de distribuição.
- n) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- o) Risco relacionado à ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta Restrita, não foram objeto de classificação de risco de modo que os titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Desta forma, caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Restrita e na aquisição dos CRI, incluindo, sem limitação, os riscos descritos neste Termo de Securitização.
- p) Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora: O risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, não havendo qualquer coobrigação, por parte da Cedente em relação aos Créditos Imobiliários, a qual é responsável, apenas pela correta constituição, existência e validade destes.
- q) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento da Devedora e dos Avalistas: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, garantida pelos Avalistas. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores e/ou pelos Avalistas poderá afetar negativamente a capacidade destes em



honrar suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

- r) Risco do não cumprimento das Condições Precedentes: Nos termos dos Documentos da Operação, o Valor de Aquisição referente à aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora apenas será transferido à Devedora mediante o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes. Desta forma, caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas no prazo estipulado, ou seu cumprimento não seja dispensado pelos Titulares dos CRI, a Operação será resolvida e a totalidade do Preço de Integralização dos CRI será devolvida aos Titulares dos CRI, podendo resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como Juros Remuneratórios dos CRI. Ainda, neste caso, de acordo com os Documentos da Operação, caberá à Devedora reembolsar a Emissora, em até 02 (dois) Dias Úteis, quaisquer despesas inerentes ao Patrimônio Separado incorridas no referido período. Caso a Devedora não cumpra com tal obrigação, a Emissora reduzirá tais despesas do valor total integralizado pelos Titulares dos CRI, proporcionalmente à participação de cada Titular dos CRI, de forma que o valor total a ser devolvido a cada Investidor poderá ser inferior ao Preço de Integralização respectivamente pago, causando prejuízos para os Investidores.
- s) Risco de não formalização das garantias ou não cumprimento de obrigações acessórias previstas nos Documentos da Operação: Nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão Fiduciária e o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, bem como o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente. Ainda, a Cessão Fiduciária deve ser informada aos adquirentes das Unidades Vendidas, nos termos do artigo 290 do Código Civil. A cada 3 (três) meses da venda de, no mínimo, 10 (dez) unidades que gerarão Direitos Creditórios Unidades em Estoque, deverá ser formalizado o respectivo aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, o qual deverá ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competentes. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e providências, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e demais obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, poderão ser prejudicadas por eventual falha na obtenção de tais registros e providências.
- t) Riscos relacionados à redução do valor das Garantias: As Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI, como, por exemplo, na ocorrência de inadimplência dos Direitos Creditórios em valor maior do que inicialmente previsto ou a diminuição do valor patrimonial ou de mercado das Unidades em Estoque. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI.



- u) Risco de Fungibilidade: Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, os Direitos Creditórios deverão ser depositados na Conta Centralizadora. Nesse caso, por motivo de erros operacionais, tais recursos decorrentes do pagamento ordinário dos Direitos Creditórios poderão ser depositados diretamente em outras contas da Devedora que não a Conta Centralizadora, hipótese na qual a Devedora está obrigada a transferir estes recursos para a Conta Centralizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da respectiva data de recebimento. Nestas hipóteses, ou ainda no caso de recebimento, pela Devedora, de Direitos Creditórios, enquanto os recursos não forem transferidos para a Conta Centralizadora, os Titulares dos CRI estarão correndo o risco de crédito destas, e caso haja qualquer evento de crédito da Devedora, tais como intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou outros procedimentos de proteção de credores, os Titulares dos CRI poderão não receber os valores que lhe são devidos, e poderão ter custos adicionais com a recuperação de tais valores. Além disso, caso seja iniciado processo de intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou outro procedimento similar de proteção de credores envolvendo a Devedora, os valores de tempos em tempos depositados na Conta Centralizadora poderão ser bloqueados, por medida judicial ou administrativa, o que poderá acarretar prejuízo aos Titulares dos CRI.
- v) Risco Operacional: A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio. Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.
- w) Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na Due Diligence: A auditoria jurídica realizada na presente Emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora e ao Imóvel, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ou de construção relativas ao Imóvel, ou aos antigos proprietários do Imóvel. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou às Garantias, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.



- x) Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre as Garantias: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre as Garantias, o que pode afetar os Créditos Imobiliários e, por consequência, prejudicar a capacidade de pagamento dos CRI.
- y) Risco do quórum de deliberação em assembleia geral: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.
- z) Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário: nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos titulares. Adicionalmente, o atual mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter os CRI em sua carteira até a Data de Vencimento.
- aa) Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora e/ou dos Avalistas, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, dentre outras.
- bb) Risco de liquidez dos Avalistas: A CCB prevê a Garantia Fidejussória. Caso os Avalistas não sejam capazes de honrar com os pagamentos dos valores devidos aos Investidores, a Emissora ficará impossibilitada de honrar com o fluxo de pagamento dos CRI.
- cc) Risco relacionado à posição minoritária dos Titulares dos CRI: Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de mais da metade dos CRI, hipótese em que não será possível à Emissora, ao Agente Fiduciário ou ao Coordenador Líder garantir que as decisões de tal Investidor não irão de encontro aos interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária.
- dd) Riscos decorrentes da Pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19): A pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19) poderá impactar de forma adversa as atividades da Devedora. A referida pandemia tem e terá impacto significativo e adverso nos mercados globais, em particular no Brasil, com redução no nível de atividade econômica, desvalorização cambial e diminuição da liquidez disponível nos diversos mercados, incluindo o mercado



imobiliário. Nesse contexto, a Devedora poderá sofrer com a diminuição de demanda para a venda das Unidades do Empreendimento Urban Residence, redução na capacidade de pagamento dos adquirentes das Unidades do Empreendimento Urban Residence, com possibilidade de inadimplência, renegociação e eventual rescisão e distrato de promessas de compra e venda. Além disso, a pandemia do COVID-19 poderá acarretar o afastamento de colaboradores da Devedora que sejam afetados pelo Novo Coronavírus ou com suspeita de terem sido afetados pelo Novo Coronavírus, bem como potencial paralização de suas atividades e fechamento de obras do Empreendimento Urban Residence, conforme as determinações do poder público e das autoridades responsáveis. Ainda, em decorrência da pandemia, poderá haver dificuldades na excussão e venda extrajudicial de Unidades, em virtude da ausência de demanda por imóveis. Tais eventos, se ocorrerem, impactarão de forma adversa às atividades da Devedora e consequentemente sua receita e a sua capacidade de pagamento, o que pode afetar os pagamentos devidos pela Devedora no âmbito da CCB, que constituem lastro dos CRI, afetando negativamente a remuneração devida aos Titulares dos CRI.

- ee) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições do mercado de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

CLÁUSULA VINTE – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

20.1. Resolução de Conflitos: As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

20.1.1. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

20.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.



20.3. Execução Específica: As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 13 de novembro de 2020.

(assinaturas seguem na página seguinte)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



(Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., celebrado entre Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 13 de novembro de 2020.)

DocuSigned by:
Rodrigo Geraldi Arruy
Assinado por: RODRIGO GERALDI ARRUY/25033396897
CPF: 25033396897
Data/Hora da Assinatura: 13/11/2020 | 11:32:59 PST
ICP-Brasil
7AF7E643214D44AF8505132D293A3A08

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: Diretor

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.



(Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., celebrado entre Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 13 de novembro de 2020.)

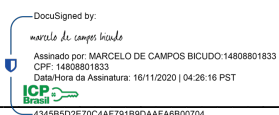
DocuSigned by:
Matheus Gomes Farias
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIA:05813311769
CPF: 05813311769
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 05:18:17 PST
ICP
Brasil

Nome: Matheus Gomes Farias

Cargo: Diretor

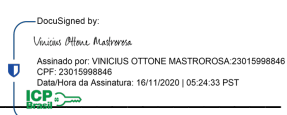
**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Testemunhas:

1. 

Nome: marcelo de campos bicudo

RG: 17.450.200-X/SSP-SP

2. 

Nome: Vinicius Ottone Mastroirosa

RG: 32830983



ANEXO I DESCRIÇÃO DA CCI

CARACTERÍSTICAS DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 13 de novembro de 2020.

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	URBAN01	TIPO DE CCI	INTEGRAL

1. EMISSORA					
Razão Social: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.					
CNPJ/MF: 31.468.139/0001-98					
Endereço: Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152					
CEP: 01451-010		Cidade: São Paulo		UF: SP	

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/MF: 15.227.994/0004-01					
Endereço: Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi					
CEP: 04534-002		Cidade: São Paulo		UF: São Paulo	

3. DEVEDORA					
Razão Social: URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.					
CNPJ/MF: 36.281.611/0001-00					
Endereço: Rua Domingos de Lima, nº 615, Vila Aurora I					
CEP: 78.740-026		Cidade: Rondonópolis		UF: MT	

4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº 76/2020, emitida pela Devedora em 13 de novembro de 2020, no valor principal de R\$ 45.200.000,00, em favor da Cedente, posteriormente cedida à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão;					

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$45.200,000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais)					

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS					
Os Imóveis vinculados à presente emissão são as Unidades do Empreendimento Urban Residence, abaixo discriminadas:					
Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	Proprietário	



"Edifício Urban Residence"	Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora	126.471	Registro de Imóveis de Rondonópolis	URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.

7. GARANTIAS

- a) Cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade da Devedora oriundos da comercialização das unidades já comercializadas pela Devedora a terceiros ("Unidades Vendidas"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade da Devedora oriundos da comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Devedora ("Unidades em Estoque"), formalizada por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*";
- b) Alienação fiduciária sobre as Unidades, a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração de "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*"; e
- c) Garantia fidejussória, prestada na forma de aval, nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, por: (i) **CONCRESUL ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 51.200.247.176, em sessão de 23/09/1987, com sede na Rua Arnaldo Estevan de Figueiredo, nº 1.468, La Salle, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.710-002; devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.959.059/0001-89; (ii) **LUCAS CORRENTE LUZ**, brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 374943059 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 001.224.521-60, residente e domiciliado na Rua Garça-Real, nº 24, Jardim Village do Cerrado, na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.731-604, e sua esposa **THAÍS FERNANDA MOUSSALEM LUZ**, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 15099555 SSP/MT e CPF/ME nº 006.580.321-35; e (iii) **BRUNO CORRENTE LUZ**, brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 12499790 SSP/MT e CPF nº 910.899.641-53, residente e domiciliado na Avenida Giuseppe Cilento, nº 1.811, Jardim Botânico, no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP: 14.021-650, e sua esposa **MARIÂNGELA NEVES DOS SANTOS LUZ**, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 1674097-1 SSP/MT



e CPF/ME nº 696.748.251-34.

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Data do Primeiro Vencimento	20 de novembro de 2020
Data de Vencimento Final	20 de fevereiro de 2025
Prazo Total	1.560 (um mil, quinhentos e sessenta) dias
Valor Principal	R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária e Juros Remuneratórios	O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("INCC-DI" e "Atualização Monetária", respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II da CCB, desde a data de desembolso, inclusive, ou da Data de Aniversário dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive ("Juros Remuneratórios").
Encargos Moratórios:	No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Devedora, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, também definidos na Cédula, será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento: (i) aplicação de multa não indenizatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e (ii) aplicação, sobre o montante



	inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula, a Devedora, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.
Periodicidade de Pagamento dos Juros	Mensalmente, a partir de 20 de novembro de 2020, inclusive;
Periodicidade de Pagamento da Amortização	Na Data de Vencimento Final;
Demais características	O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.



ANEXO II

DATAS ANIVERSÁRIO E DATAS DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS

Período	Data de Aniversário	Data de Pagamento dos CRI	Paga Juros?	% Tai
Emissão				
1	20/11/2020	23/11/2020	S	0,00%
2	20/12/2020	22/12/2020	S	0,00%
3	20/01/2021	21/01/2021	S	0,00%
4	20/02/2021	23/02/2021	S	0,00%
5	20/03/2021	23/03/2021	S	0,00%
6	20/04/2021	22/04/2021	S	0,00%
7	20/05/2021	21/05/2021	S	0,00%
8	20/06/2021	22/06/2021	S	0,00%
9	20/07/2021	21/07/2021	S	0,00%
10	20/08/2021	23/08/2021	S	0,00%
11	20/09/2021	21/09/2021	S	0,00%
12	20/10/2021	21/10/2021	S	0,00%
13	20/11/2021	23/11/2021	S	0,00%
14	20/12/2021	21/12/2021	S	0,00%
15	20/01/2022	21/01/2022	S	0,00%
16	20/02/2022	22/02/2022	S	0,00%
17	20/03/2022	22/03/2022	S	0,00%
18	20/04/2022	22/04/2022	S	0,00%
19	20/05/2022	23/05/2022	S	0,00%
20	20/06/2022	21/06/2022	S	0,00%
21	20/07/2022	21/07/2022	S	0,00%
22	20/08/2022	23/08/2022	S	0,00%
23	20/09/2022	21/09/2022	S	0,00%
24	20/10/2022	21/10/2022	S	0,00%
25	20/11/2022	22/11/2022	S	0,00%
26	20/12/2022	21/12/2022	S	0,00%
27	20/01/2023	23/01/2023	S	0,00%
28	20/02/2023	23/02/2023	S	0,00%
29	20/03/2023	21/03/2023	S	0,00%
30	20/04/2023	24/04/2023	S	0,00%
31	20/05/2023	23/05/2023	S	0,00%
32	20/06/2023	21/06/2023	S	0,00%
33	20/07/2023	21/07/2023	S	0,00%
34	20/08/2023	22/08/2023	S	0,00%
35	20/09/2023	21/09/2023	S	0,00%
36	20/10/2023	23/10/2023	S	0,00%
37	20/11/2023	21/11/2023	S	0,00%
38	20/12/2023	21/12/2023	S	0,00%



39	20/01/2024	23/01/2024	S	0,00%
40	20/02/2024	21/02/2024	S	0,00%
41	20/03/2024	21/03/2024	S	0,00%
42	20/04/2024	23/04/2024	S	0,00%
43	20/05/2024	21/05/2024	S	0,00%
44	20/06/2024	21/06/2024	S	0,00%
45	20/07/2024	23/07/2024	S	0,00%
46	20/08/2024	21/08/2024	S	0,00%
47	20/09/2024	23/09/2024	S	0,00%
48	20/10/2024	22/10/2024	S	0,00%
49	20/11/2024	21/11/2024	S	0,00%
50	20/12/2024	23/12/2024	S	0,00%
51	20/01/2025	21/01/2025	S	0,00%
52	20/02/2025	21/02/2025	S	100,00%



ANEXO III DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **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 sob o nº 03.751.794/0001-13, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública com esforços restritos de certificados de recebíveis imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 13 de novembro de 2020.

TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Andre Cunha de Souza
Assinado por: ANDRE CUNHA DE SOUZA:16935325811
CPF: 16935325811
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 06:38:33 PST
ICP-Brasil
658F580740E94C808616D8D123548062

Nome: Andre Cunha de Souza
Cargo: Diretor Administrativo

DocuSigned by:
Pedro Henrique Feres
Assinado por: PEDRO HENRIQUE FERES:31747895830
CPF: 31747895830
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 10:54:07 PST
ICP-Brasil
644ED9355F5A442E8FAC192378D87A2A

Nome: Pedro Henrique Feres
Cargo: Diretor Comercial



ANEXO IV DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão ("Emissão"), DECLARA, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 13 de novembro de 2020.

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

DocuSigned by:
Rodrigo Geraldi Arruy
Assinado por: RODRIGO GERALDI ARRUJY 25033396897
CPF: 25033396897
Data/Hora da Assinatura: 13/11/2020 | 11:33:37 PST

7AF7E643214D44AF8505132D293A3A08

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor



ANEXO V DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA**, instituição financeira com atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, Conj. 1401, Itaim Bibi, São Paulo, São Paulo, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, companhia aberta, 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 sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Coordenador Líder e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 13 de novembro de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

DocuSigned by:
Matheus Gomes Farias
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIAS 05813311769
CPF: 05813311769
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 05:18:34 PST
ICP-Brasil

Nome: Matheus Gomes Farias
Cargo: Diretor



ANEXO VI DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA**, instituição financeira com atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, Conj. 1401, Itaim Bibi, São Paulo, São Paulo, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, doravante designada apenas “Instituição Custodiante”, por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de Instituição Custodiante, **(i)** do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários 7ª Série da 1ª Emissão da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**” (“Termo de Securitização”); e **(ii)** da Escritura de Emissão de CCI (“CCI”), que servirão de lastro aos CRI; DECLARA à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931”), que foi entregue a esta Instituição Custodiante para custódia, **(i)** via original da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** via original do Termo de Securitização dos CRI, que se encontram devidamente registrados nesta Instituição Custodiante, sendo nesta hipótese tal registro considerado para fins do parágrafo único do artigo 23, da Lei 10.931, na forma do regime fiduciário instituído pela Emissora, conforme declarado no Termo de Securitização.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 13 de novembro de 2020.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

DocuSigned by:
Matheus Gomes Farias
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIAS.05813311769
CPF: 05813311769
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 05:18:41 PST
ICP
3A570DEECFA2430B980042F4C3054955

Nome: Matheus Gomes Farias

Cargo: Diretor



ANEXO VII
DECLARAÇÃO DE INEXISTENCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Endereço: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002

CNPJ/ME nº: 15.227.994/0004-01

Representado neste ato por seu administrador: Matheus Gomes Faria

Número do Documento de Identidade: 0115418741

CPF nº: 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 1ª (primeira)

Número da Série: 7ª (sétima) série

Emissor: Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

Quantidade de CRI: 45.200 (quarenta e cinco mil e duzentos)

Espécie: com garantia real

Forma: nominativas e escriturais

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/2016, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 13 de novembro de 2020.

DocuSigned by:
Matheus Gomes Farias
Assinado por: MATHEUS GOMES FARIAS:05813311769
CPF: 05813311769
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 05:18:48 PST
ICP-Brasil
3A570DEECFA2430B980042F4C305495F

Nome: Matheus Gomes Farias

Cargo: Diretor

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.



ANEXO VIII

EMISSIONES DE TÍTULOS E/OU VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA DE ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	3ª
Valor da emissão:	R\$ 16.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	16.000
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval
Data de emissão:	01/10/2019
Data de vencimento:	20/11/2021
Taxa de Juros:	IGP-M/FGV + 13,50% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	4ª
Valor da emissão:	R\$ 30.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	30.500
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval
Data de emissão:	09/10/2020
Data de vencimento:	21/12/2023
Taxa de Juros:	INCC-M + 11,68% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	5ª
Valor da emissão:	R\$ 44.600.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	44.600
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval
Data de emissão:	13/05/2020
Data de vencimento:	23/06/2023
Taxa de Juros:	INCC-DI + 11,68% a.a.
Inadimplementos no período:	Não Houve



Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	6ª
Valor da emissão:	R\$ 12.955.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1
Espécie e garantias envolvidas:	Fundo de Reserva e Coobrigação
Data de emissão:	31/07/2020
Data de vencimento:	05/09/2025
Taxa de Juros:	IGP-M + 8,7311% a.a
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	8ª
Valor da emissão:	R\$ 59.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	59.000
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia real, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária do Imovel, Alienação Fiduciária de Terreno, Cessão Fiduciária de Recebíveis
Data de emissão:	20/07/2020
Data de vencimento:	21/07/2026
Taxa de Juros:	IPCA + 12% a.a
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	48ª
Valor da emissão:	R\$ 23.206.042,74
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	69
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Quotas
Data de emissão:	20/02/2015
Data de vencimento:	22/01/2021
Taxa de Juros:	INCC-M + IGP-M + 12,6825% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve
Observações:	A referida emissão foi Resgatada Antecipadamente em 17/06/2020

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA



Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	105ª
Valor da emissão:	R\$ 37.028.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	37.028
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Hipoteca
Data de emissão:	09/02/2018
Data de vencimento:	13/02/2023
Taxa de Juros:	100%CDI + 4,75%aa
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	183ª
Valor da emissão:	R\$ 25.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	25.000
Espécie e garantias envolvidas:	Quirografária
Data de emissão:	14/09/2018
Data de vencimento:	20/04/2023
Taxa de Juros:	100%CDI + 4,75% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve