~~\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_~~

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA



CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

CNPJ/ME nº 31.468.139/0001-98

27 DE FEVEREIRO DE 2023

~~\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_~~

PRIMEIRO ADITAMENTO AO

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Pelo presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, referentes aos créditos imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. (“Primeiro Aditamento”):

1. **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.,** companhia securitizadora com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3144, Conjunto 122, Sala CP, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Emissora” ou “Securitizadora”); e
2. **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Joaquim Floriano, nº 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-004,inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante designados em conjunto “Partes” e isoladamente “Parte”,

**CONSIDERANDO QUE**,

1. em 20 de julho de 2020, após emissão da CCI, a Securitizadora celebrou, em conjunto com o Agente Fiduciário, o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo de Securitização”), por meio do qual foram emitidos os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 08ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S/A. (“CRI 08ª”);
2. em 15 de agosto de 2022, foi realizada a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI 08ª, (“AGT 15/08/2022”), por meio da qual foi aprovada a seguinte ordem do dia: ***(i)*** não Declarar o Vencimento Antecipado da operação pelo não cumprimento da Notificação encaminhada em 25/07/2022, correspondendo ao Anexo II da ata da AGT 15/08/2022; ***(ii)*** estabelecer prazo de até 90 dias corridos, a contar da data da AGT 15/08/2022, ou seja, até 14/11/2022, para que a Devedora realize resgate da CCB e consequentemente a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI 08ª; ***(iii)*** estabelecer o prêmio de resgate antecipado dos CRI 08ª de 2,00% (dois por cento), a ser calculado sobre o Saldo Devedor dos CRI 08ª na data de seu efetivo resgate antecipado (“Prêmio de Resgate Antecipado”), tornando sem efeito o prêmio estabelecido na cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização; e ***(iv)*** aprovar alteração no Fluxo de Pagamento da operação de forma que nas Datas de Pagamento referentes a Agosto/22, Setembro/22 e Outubro/22 sejam pagos somente os Juros Remuneratórios da operação, caso aplicável;
3. em razão da aprovação das matérias constantes na ordem do dia da AGT 15/08/2022, ainda ficou aprovado naquela assembleia, que: ***(i)*** caso o resgate antecipado dos CRI não ocorresse até 14/11/2022, o Prêmio de Resgate Antecipado, deveria ser incorporado ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI; ***(ii)*** caso o resgate antecipado dos CRI 08ª não ocorresse até 14/11/2022, a Devedora estaria obrigada a recomposição do Fundo de Reserva, no valor equivalente a R$3.000.000,00 (três milhões de reais) em até 2 Dias Úteis contados do dia 14/11/2022; e ***(iii)*** caso o resgate antecipado dos CRI 08ª não ocorresse até 14/11/2022, os pagamentos de Amortização Programada deveriam voltar a ocorrer a partir da data de pagamento de Novembro/22, conforme fluxo de pagamento estabelecido no anexo II do Termo de Securitização;
4. em 20 de janeiro de 2023, foi realizada a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI 08ª, (“AGT 20/01/2023”), por meio da qual foi aprovada a seguinte ordem do dia: ***(i)*** não Declarar o Vencimento Antecipado da operação pelo não cumprimento da recomposição do Fundo de Reserva em até 2 dias úteis contados de 14/11/2022, em caso da não ocorrência do resgate antecipado total em 14/11/2022, conforme item *(ii).b* das Deliberações da AGT 15/08/2022; ***(ii)*** anuir o distrato firmado em 30 de novembro de 2022, que colocou fim ao contrato de prestação de serviços de consultoria firmado pela Securitizadora com **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES,** pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, n° 109, 2º andar, sala 1, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18 (“Cyrela”) e posteriormente cedida pela Cyrela à **CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA**., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Olimpíadas, 242, 4º andar, CEP 04551-000, munícipio de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 34.175.529/0001-68 (“Cashme”), e aprovar a contratação da **WORKING CAPITAL LTDA**., com sede cidade de Farroupilha, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dona Pacífica, nº 180, sala 12, Bairro Imigrante, CEP 95180-170, inscrita no CNPJ/ME sob n° 49.994.641/0001-59 (“Working Capital”), para a prestação de serviços de consultoria nos mesmos termos do contrato anterior assinado entre a Securitizadora e a Cyrela e posteriormente cedido à Cashme; ***(iii)*** alterar o item 6.1.1 do Termo de Securitização, bem como item 9.1 da CCB para que o Prêmio de Pré-Pagamento na Amortização Extraordinária Facultativa seja de 3% (três por cento) sobre o valor da Amortização Extraordinária, não mais considerando a fórmula constante destes itens nos Documentos da Operação; ***(iv)*** aprovar a alteração do fluxo de pagamento da operação nos termos do que ficou consignado na ata da AGT 20/01/2023, conforme itens a e b do item (iv) da Ordem do Dia; ***(v)*** aprovar a alteração de valores, bem como a recomposição do Fundo de Reserva, nos termos consignado na ata da AGT 20/01/2023; ***(vi)*** aprovar a inclusão de multa por descumprimento em percentual equivalente a 2,50% a.a. sobre o saldo devedor atualizado da CCB na data da notificação do descumprimento, calculado *pro-rata temporis*, com base em um ano de 360 dias, desde a data da notificação ou última data de aniversário até a próxima data de aniversário ou efetivo cumprimento da obrigação pecuniária; ***(vii)*** aprovar a alteração de cálculo e nomenclatura do ILG, de forma que passe a ser calculado conforme fórmula constante na ata da AGT 20/01/2023; ***(viii)*** validar a obrigação da Devedora de aportar R$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) na conta do patrimônio separado, a contar do mês de janeiro/24, pelo período de 10 meses. Sendo certo que, caso a Devedora resolva antecipar o montante das parcelas, em volume total ou parcial, o valor aportado não terá aplicação do prêmio de pré-pagamento na Amortização Extraordinária, e o valor será destinado conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos; e ***(ix)*** vedar a liberação das despesas de marketing para a Devedora, descritas na clausula 8.9 no Termo de Securitização; e
5. 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 o presente Primeiro Aditamento, que será regulado pelo presente instrumento e se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, além das demais disposições contratuais e legais aplicáveis.

**1. DAS DEFINIÇÕES**

1.1 As palavras e os termos constantes deste Primeiro Aditamento 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 Primeiro Aditamento 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 no Termo de Securitização, e de forma residual, nos demais Documentos da Operação.

**2. OBJETO**

* 1. Tendo em vista as deliberações aprovadas nas assembleias AGT 15/08/2022 e AGT 20/01/2023, bem como a retificação da data de verificação para o 7º (sétimo) Dia Útil, não havendo necessidade de deliberação em assembleia por se tratar de erro material, conforme item (ii) da Cláusula 11.18 do Termo de Securitização, ajustam as Partes por meio deste Primeiro Aditamento, em caráter irrevogável e irretratável, alterar a definição de Fundo de Reserva constante no item 1.1.1, bem como alterar os itens 2.9.8, 6.1.1 e 8.9 do Termo de Securitização, os quais passam a vigorar com as redações:

“1.1.1. (...)

|  |  |
| --- | --- |
| *“Fundo de Reserva”:* | *O fundo de reserva, no montante de:* ***(i)*** *R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais),* *a ser constituído na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de referido montante do valor do Primeiro Desembolso da CCB, sendo certo que o Fundo de Reserva deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das Obrigações Garantidas, em caso de inadimplemento e;* ***(ii)*** *a partir de 20 de janeiro de 2023, o valor a ser recomposto a título de Fundo de Reserva, será o equivalente a 4 (quatro) PMTs subsequentes da CCB, recomposição esta que deverá se dar até 06 de março de 2023, sendo certo que após esta data, o Valor Mínimo (conforme abaixo definido) do Fundo de Reserva passa a ser de 1 (uma) PMT subsequente da CCB.* |

*2.9.8. Até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, deverá ser assegurado pela Devedora a manutenção de percentual mínimo de garantia (“Percentual Mínimo de Garantia”), que corresponda a, no máximo, 70% (setenta por cento) do saldo devedor da CCB, a ser verificado até o 7º (sétimo) Dia Útil de cada mês (“Data de Verificação”) pelo Agente de Verificação, de acordo com a seguinte fórmula:*



*6.1.1 Amortização Extraordinária Facultativa Nos termos da cláusula 9.1 da CCB, é assegurado à Devedora,* *a partir de 20 de janeiro de 2023, cumulativamente, o direito de amortizar extraordinariamente de forma parcial ou liquidar antecipadamente esta CCB de forma total, com recursos próprios, nos moldes previstos no Sistema de Financiamento Imobiliário criado pela Lei nº 9.514/97, com a incidência do prêmio de pré-pagamento equivalente a 3% (três por cento) do valor da Amortização Antecipada Facultativa a ser realizada. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário acerca da Amortização Antecipada Facultativa, com, pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de realização do referido evento.*

*8.9.* *Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:*

*(a) Despesas do Patrimônio Separado*

*(b) Comissão de venda;*

*(c) Impostos diretos (RET);*

*(d) Juros remuneratório dos CRIs;*

*(e) Amortização dos CRI;*

*(f) Despesas Extraordinárias, se for o caso;*

*(g) Recomposição do Fundo de Reserva, conforme o caso; e*

*(h) Amortização extraordinária, prevista na alínea 6.1.2, se houver*

* 1. Ajustam as partes que, frente a nova redação do item 6.1.1, conforme acima, fica expressamente revogado o item 6.1.1.1 do Termo de Securitização, sendo desconsiderado a partir da celebração deste Primeiro Aditamento.
  2. Em continuidade as implementações das deliberações aprovadas nas assembleias AGT 15/08/2022 e AGT 20/01/2023, ajustam as Partes por meio deste Primeiro Aditamento, em caráter irrevogável e irretratável, incluir os seguintes itens 2.9.7.1, 2.9.7.2, 2.9.8.2, 6.1.3, 6.1.4 e 6.1.4.1 ao Termo de Securitização, que passam a vigorar com as seguintes redações:

2.9.7.1. *A partir de 20 de janeiro de 2023, o valor a ser recomposto a título de Fundo de Reserva, será o equivalente a 4 (quatro) PMTs subsequentes da CCB, recomposição esta que deverá se dar, no que couber, nos termos do item 2.9.7 acima, até, no máximo, 06 de março de 2023. Após esta data, o valor mínimo do Fundo de Reserva passa a ser de 1 (uma) PMT subsequente da CCB (“Valor Mínimo”).*

2.9.7.2. *Em não sendo observado o Valor Mínimo previsto no item 2.9.7.1 acima, sem prejuízo da penalidade prevista no item supracitado, a Devedora ficará obrigada a pagar penalidade equivalente a 2,50% a.a (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), sobre o saldo devedor atualizado da CCB na data do descumprimento, calculada pro-rata temporis, com base em um ano de 360 dias, desde a data do descumprimento até a data da efetiva recomposição do Valor Mínimo.*

*2.9.8.2. Em não sendo observado do Percentual Mínimo de Garantia, sem prejuízo do disposto no item 2.9.8.1 acima, a Devedora ficará obrigada a pagar penalidade equivalente a 2,50% a.a (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), sobre o saldo devedor atualizado da CCB na data do descumprimento, calculada pro-rata temporis, com base em um ano de 360 dias, desde a data do descumprimento até a data do efetivo cumprimento da obrigação pecuniária.*

*6.1.3. No período abaixo definido, deverá ser verificada a ocorrência de amortizações, no valor equivalente a R$4.000.000,00 (quatro milhões de reais). Caso o valor estabelecido não seja verificado, a Devedora deverá promover Amortização Extraordinária Compulsória, de forma a pagar a diferença faltante, na data de pagamento imediatamente posterior ao término de cada período de verificação. Caso em algum período de verificação tenha sido amortizado valor superior a R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) a diferença será computada como saldo positivo para o próximo período de verificação*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***De*** | ***Até*** | ***R$*** |
| *20/01/2023* | *19/06/2023* | *4.000,000,00* |
| *20/06/2023* | *19/12/2023* | *4.000,000,00* |
| *20/12/2023* | *19/06/2024* | *4.000,000,00* |
| *20/06/2024* | *19/12/2024* | *4.000,000,00* |
| *20/12/2024* | *19/06/2025* | *4.000,000,00* |

*6.1.4 A partir de janeiro de 2024, inclusive, pelo período de 10 (dez) meses, a Devedora fica obrigada a aportar mensalmente o valor de R$110.000,00 (cento e dez mil reais) na conta do Patrimônio Separado, devendo os aportes serem realizados até o dia 15 (quinze) de cada mês.*

*6.1.4.1. Caso a Devedora resolva antecipar o montante das parcelas previstas no item 6.1.4 acima, em volume total ou parcial, o valor aportado não sofrerá incidência do prêmio de pré-pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa, sendo que o valor será destinado conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos.*

* 1. Frente as deliberações aprovadas nas assembleias AGT 15/08/2022 e AGT 20/01/2023, em especial alteração do fluxo de pagamento, ajustam as Partes por meio deste Primeiro Aditamento, em caráter irrevogável e irretratável alterar a redação do Anexo II do Termo de Securitização que passa a vigorar com a redação do Anexo A deste Primeiro Aditamento.

**3. RATIFICAÇÕES**

* 1. Permanecem inalteradas as demais disposições do Termo de Securitização anteriormente firmadas que não apresentem incompatibilidade com este Primeiro Aditamento, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

1. **LEGISLAÇÃO APLICÁVEL, FORO E ASSINATURAS**
   1. Legislação Aplicável: Este Primeiro Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

* 1. Foro: Fica ratificado 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 Primeiro Aditamento, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.
  2. Assinaturas: Este Primeiro Aditamento pode ser assinado de forma digital adotando os padrões ICP-BRASIL, sendo certo que as Partes reconhecem esta forma de contratação como válida e plenamente eficaz, constituindo forma legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da declaração de vontade das Partes, devendo, em todo caso, atender às regras vigentes para verificação da autenticidade das assinaturas das Partes, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou por certificação fora dos padrões ICP- BRASIL, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200- 2, de 24 de agosto de 2001.

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

São Paulo, 27 de fevereiro de 2023

(assinaturas na próxima página)

(*1 de 1 Página de Assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitizaçãode Créditos Imobiliários da 1ª Emissão 08ª Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., celebrado em* 27 *de Fevereiro de 2023*)

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

|  |
| --- |
| Nome: Rodrigo Geraldi Arruy  Cargo: Diretor |



|  |  |
| --- | --- |
| SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA | |
| Nome: Ana Eugenia de Jesus SouzaCargo: Administradora | Nome: Carlos Alberto BachaCargo: Administrador |
|  | |

**Testemunhas:**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: Mara Cristina Lima | Nome: Flavia Rezende Dias |
| CPF: 148.236.208-28 | CPF: 370.616.918-59 |



***ANEXO A em substituição ao Anexo II do Termos de Securitização***

***CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS***

| **Período** | **Data Aniversario / Pagamento CCB** | **Pagamento**  **CRI** | **Paga Juros?** | **% Tai** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
| 1 | 20/01/2023 | 23/01/2023 | sim | 0,5000% |
| 2 | 20/02/2023 | 23/02/2023 | sim | 0,5000% |
| 3 | 20/03/2023 | 21/03/2023 | sim | 0,5000% |
| 4 | 20/04/2023 | 24/04/2023 | sim | 0,5000% |
| 5 | 20/05/2023 | 23/05/2023 | sim | 0,5000% |
| 6 | 20/06/2023 | 21/06/2023 | sim | 0,5000% |
| 7 | 20/07/2023 | 21/07/2023 | sim | 0,5000% |
| 8 | 20/08/2023 | 22/08/2023 | sim | 0,5000% |
| 9 | 20/09/2023 | 21/09/2023 | sim | 0,5000% |
| 10 | 20/10/2023 | 23/10/2023 | sim | 0,5000% |
| 11 | 20/11/2023 | 21/11/2023 | sim | 0,5000% |
| 12 | 20/12/2023 | 21/12/2023 | sim | 0,5000% |
| 13 | 20/01/2024 | 23/01/2024 | sim | 0,5000% |
| 14 | 20/02/2024 | 21/02/2024 | sim | 0,5000% |
| 15 | 20/03/2024 | 21/03/2024 | sim | 0,5000% |
| 16 | 20/04/2024 | 23/04/2024 | sim | 0,5000% |
| 17 | 20/05/2024 | 21/05/2024 | sim | 0,5000% |
| 18 | 20/06/2024 | 21/06/2024 | sim | 0,5000% |
| 19 | 20/07/2024 | 23/07/2024 | sim | 0,5000% |
| 20 | 20/08/2024 | 21/08/2024 | sim | 0,5000% |
| 21 | 20/09/2024 | 23/09/2024 | sim | 0,5000% |
| 22 | 20/10/2024 | 22/10/2024 | sim | 0,5000% |
| 23 | 20/11/2024 | 21/11/2024 | sim | 0,5000% |
| 24 | 20/12/2024 | 23/12/2024 | sim | 0,5000% |
| 25 | 20/01/2025 | 21/01/2025 | sim | 0,5000% |
| 26 | 20/02/2025 | 21/02/2025 | sim | 0,5000% |
| 27 | 20/03/2025 | 21/03/2025 | sim | 0,5000% |
| 28 | 20/04/2025 | 23/04/2025 | sim | 0,5000% |
| 29 | 20/05/2025 | 21/05/2025 | sim | 0,5000% |
| 30 | 20/06/2025 | 23/06/2025 | sim | 0,5000% |
| 31 | 20/07/2025 | 22/07/2025 | sim | 7,6900% |
| 32 | 20/08/2025 | 21/08/2025 | sim | 8,3300% |
| 33 | 20/09/2025 | 23/09/2025 | sim | 9,0900% |
| 34 | 20/10/2025 | 21/10/2025 | sim | 10,0000% |
| 35 | 20/11/2025 | 21/11/2025 | sim | 11,1100% |
| 36 | 20/12/2025 | 23/12/2025 | sim | 12,5000% |
| 37 | 20/01/2026 | 21/01/2026 | sim | 14,2800% |
| 38 | 20/02/2026 | 23/02/2026 | sim | 16,6600% |
| 39 | 20/03/2026 | 23/03/2026 | sim | 20,0000% |
| 40 | 20/04/2026 | 22/04/2026 | sim | 25,0000% |
| 41 | 20/05/2026 | 21/05/2026 | sim | 33,3300% |
| 42 | 20/06/2026 | 23/06/2026 | sim | 50,0000% |
| 43 | 20/07/2026 | 21/07/2026 | sim | 100,0000% |