**INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL**

Pelo presente “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural* (“Escritura de Emissão de CCI”), com força de escritura pública, celebrado nos termos do §4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei n.º 10.931/04”):

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, 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” ou “Securitizadora”); e

**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 (“Instituição Custodiante”);

vêm, por esta e na melhor forma de direito, firmar a presente Escritura de Emissão de CCI, de acordo com os termos e as condições a seguir descritos:

### **DEFINIÇÕES**

### Definições: As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de CCI não expressamente aqui definidos que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão de CCI, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pela Devedora, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais documentos relacionados à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. (“CRI”), ou em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| “Aval”: | A garantia fidejussória, prestada pelos Fiadores na CCB; |
| “Atualização Monetária”: | variação positiva do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente, a partir da Data de Integralização dos CRI; |
| “B3”: | A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Segmento Cetip UTVM**, 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 Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 09.346.601/0001-25; |
| “CCB”: | A Cédula de Crédito Bancário nº 41500712-7, emitida pela Devedora em favor do Credor Original, no valor de R$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), por meio da qual o Credor Original concedeu um financiamento imobiliário à Devedora; |
| “CCI”: | A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04 e desta Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários; |
| “Contrato de Cessão”: | O “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, celebrado, nesta data, entre o Credor Original, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Devedora, na qualidade de interveniente anuente, e os Fiadores, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram integralmente cedidos pelo Credor Original à Securitizadora; |
| “Créditos Imobiliários”: | Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total de principal, de R$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), acrescido de atualização monetária, juros remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB; |
| “Credor Original”: | COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ sob nº 18.282.093/0001-50; |
| “Data de Vencimento”: | A data de vencimento da CCB, qual seja, 20 de julho de 2026; |
| “Devedora” | TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 704 C, Jardim Paiquere, CEP: 13270-570, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.284.539/0001-97; |
| “Dia(s) Útil(eis)”: | Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; |
| “Documentos da Operação”: | Os documentos que integram a operação de securitização dos Créditos Imobiliários (“Operação de Securitização”), quais sejam (i) a CCB; (ii) esta Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido no Contrato de Cessão); (v) o Contrato de Alienação Fiduciária Terreno (conforme definido no Contrato de Cessão); (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária Quotas (conforme definido no Contrato de Cessão); (vii) o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido no Contrato de Cessão); (viii) o Termo de Securitização; (ix) o “*Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Monitoramento”*, formalizado, nesta data, entre a Devedora, o Agente de Verificação (abaixo definido) e a Securitizadora (“Contrato de Monitoramento”); (x) o Contrato de Distribuição (conforme definido na CCB); e (xi) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados. |
| “Empreendimento Alvo”: | O empreendimento Terrazzo Residenziale, identificado comercialmente como “*Signature*”, localizado na Rua Francisco Glicério, nº 1620, esquina com a Rua José Betti, Lote 1-A, Quadra B, Loteamento Paiquere, Valinhos/SP, cuja incorporação encontra-se registrada no R-7 da matrícula nº 22.254 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos, em 24 de novembro de 2017; |
| “Escritura de Emissão de CCI”: | O presente “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Rea, sob a Forma Escritural”*; |
| “Fiadores”: | (i) **VIFRAN COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 701 C, Jardim Paiquere, CEP: 13271-570, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.678.163/0001-54 (“Vifran”); (ii) **MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Avenida Don Nery, nº 480, Sala 01, Vera Cruz, CEP: 13.271-170, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 56.299.720/0001-54 (“Madreal”); (iii) **FRANZESE HOLDING LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 701, Jardim Paiquere, CEP: 13271-565, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.460.890/0001-70, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Franzese Holding”); **(iv)** **SALVADOR RODRIGUES FRANZESE**, brasileiro, divorciado, nascido em 13 de abril de 1952, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.940.376-x, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 733.598.748-20, residente e domiciliado na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Oswaldo Cruz, nº 195, Ed. Infinito, Apartamento 61, Centro, CEP: 13276-230 (“Salvador”); (v) **THAIS CAMARGO FRANZESE**, brasileira, divorciada, nascida em 06 de maio de 1980, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 25.027.756-6, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 221.160.838-85, residente e domiciliada na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Heles Pinheiro, s/n, Lote 04, Quadra G, Jardim Paiquere, CEP: 13271-555 (“Thais”); (vi) **ANTÔNIO CARLOS MADIA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com a Sra. Ângela, abaixo qualificada, nascido em 05 de setembro de 1949, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.386.698-0, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 068.353.098-49, residente e domiciliado na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rodovia Visconde de Porto Seguro, nº 4569, Casa 193, Res. Ipê Dourado, Sítio Recreio dos Cafezais, CEP: 13278-327 (“Antônio”); (vii) **ÂNGELA SCIVITTARO MADIA**, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens com o Sr. Antonio, nascida em 28 de setembro de 1953, comerciante, portadora da Cédula de Identidade RG nº 9.593.184, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 158.707.758-25, residente e domiciliada na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rodovia Visconde de Porto Seguro, nº 4569, Casa 193, Res. Ipê Dourado, Sítio Recreio dos Cafezais, CEP: 13278-327 (“Ângela”); (viii) **LAÉRCIO CARLOS MADIA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Cláudia, abaixo qualificada, nascido em 11 de abril de 1962, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 11.985.562-8, expedido pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 035.890.958-90, residente e domiciliado na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Paiquere, nº 165, Casa 11, Condomínio Monte Carlo, Jardim Paiquere, CEP: 13271-600 (“Laércio”); (ix) **CLÁUDIA REGIANE TROMBETTA**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. Laércio, portadora da Cédula de Identidade RG nº 16.568.792-7, expedido pela SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 079.581.828-99, residente e domiciliado na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Paiquere, nº 165, Casa 11, Condomínio Monte Carlo, Jardim Paiquere, CEP: 13271-60 (“Cláudia”); (x) **MARCOS ANTÔNIO MADIA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Andrea, abaixo qualificada, nascido em 27 de maio de 1964, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.941.548-8 SPP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 051.652.218-30, residente e domiciliado na Rua Ângelo Capellato, nº 64. Apto. 51, Bela Vista, Valinhos/SP, CEP: 13276-050 (“Marcos”); e (xi) **ANDREA DE FÁTIMA ZAMBOTI MADIA**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. Marcos, portadora da Cédula de Identidade RG nº 22.274.697-5, expedido pela SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 154.929.048-76, residente e domiciliado na Rua Ângelo Capellato, nº 64. Apto. 51, Bela Vista, Valinhos/SP, CEP: 13276-050 (“Andrea”), quando denominados em conjunto; |
| “Fiança”: | A fiança prestada pelos Fiadores nos termos do Contrato de Cessão; |
| “Instituição Custodiante” e “Agente Fiduciário dos CRI”: | A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada; |
| “Juros Remuneratórios": | Juros remuneratórios de 13% (treze por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias,, incidentes (i) sobre o valor do Primeiro Desembolso, a partir da Data de Integralização, e (ii) sobre o valor do Segundo Desembolso, a partir da Data do Segundo Desembolso, conforme definido na CCB, de forma exponencial e cumulativa sobre o saldo devedor atualizado até a data do efetivo pagamento da CCB; |
| “Obrigações Garantidas”: | (i) a obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor total principal de R$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), incluindo todos os seus acessórios, atualização monetária, juros remuneratórios, encargos, penalidades, as despesas com a excussão das garantias, honorários advocatícios, os custos ordinários da Operação de Securitização, inclusive com os prestadores de serviços, e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados na CCB e nos demais Documentos da Operação, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, a responsabilidade pelas declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme definidos no Contrato de Cessão, nos termos dos demais Documentos da Operação; |
|  |  |
| “Sistema de Negociação”: | A CCI será registrada para negociação na B3 ou em qualquer outro sistema de registro e liquidação de ativos privados autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil que venha a ser contratado pela Devedora; e |
| “Titular da CCI”: | O titular da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, a qualquer tempo. |

### **OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI**

### Emissão da CCI: O objeto da presente Escritura de Emissão de CCI é a emissão da CCI n.º 01Vifran, para representar os Créditos Imobiliários, nos termos descritos no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

### **CARACTERÍSTICAS DA CCI**

### Valor da Emissão: A CCI é emitida, nesta data, no valor de R$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) do valor de principal da CCB.

### Quantidade de Títulos: É emitida 1 (uma) CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.

### Forma:A CCI será emitida sem garantia real, sob a forma escritural, e a Escritura de Emissão de CCI será custodiada junto à Instituição Custodiante.

### Série e Número: A CCI possui a série e o número identificados no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

### Sistema de Negociação:A CCI será registrada para negociação na B3 ou em qualquer outro sistema de registro e liquidação de ativos privados autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil que venha a ser contratado pela Devedora. Toda e qualquer cessão ou alienação da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do Sistema de Negociação. A cessão da CCI implica automática transmissão dos direitos e obrigações delas decorrentes ao cessionário da CCI, bem como de quaisquer acessórios, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI e em lei, conforme aplicável.

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

### Custódia da CCI: Neste ato, nos termos do artigo 18, § 4º da Lei n.º 10.931/04, a Emissora nomeia a Instituição Custodiante para custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e eventuais aditamentos, o que deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de assinatura desta e previamente ao registro da CCI no Sistema de Negociação. Adicionalmente, a Emissora disponibilizará 1 (uma) cópia simples da CCB devidamente assinada pelas Partes à Instituição Custodiante.

### A Instituição Custodiante será responsável: **(i)**pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)**pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em formato excel, no layout informado pela Instituição Custodiante, contendo todos os dados e informações necessários ao lançamento destes no Sistema de Negociação.

### A Instituição Custodiante não será responsável, em qualquer hipótese, pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, mas será, entretanto, responsável por acompanhar e informar em até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, quando solicitado, mediante recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo Titular da CCI à Instituição Custodiante, a titularidade da CCI ora emitida. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada, em virtude de atrasos na disponibilização pela B3, gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

* + - * 1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.6.1.2 abaixo, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura de Emissão de CCI e dos demais Documentos da Operação.

### Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de CCI e na legislação vigente aplicável, são obrigações da Instituição Custodiante:

1. prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, os quais incluem o acompanhamento mediante recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo Titular da CCI à Instituição Custodiante, depósito da CCI na conta da Emissora ou de quem este indicar, bloqueio (vinculação) e retirada junto à B3 mediante solicitação da Emissora e/ou credor da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI;
2. efetuar o registro da CCI na B3, de acordo com os procedimentos por esta definidos; e
3. comunicar a B3 sempre que houver qualquer alteração dos Créditos Imobiliários que impacte a CCI ora emitida, inclusive aquelas decorrentes de modificações de seu fluxo de pagamentos resultante de amortização antecipada parcial dos Créditos Imobiliários e solicitar, se for o caso, a alteração do registro da CCI em seu sistema.

### Na hipótese de a Instituição Custodiante vir a ser descredenciada para a prestação dos serviços de custódia de cédula de crédito imobiliário perante a B3, a Securitizadora, após a cessão dos Créditos Imobiliários, contratará nova instituição custodiante no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, conforme previsto no regulamento da B3 e no Contrato de Cessão.

### Prazo, Data de Vencimento e valor das prestações: A CCI terá o prazo, vencimento final e valor das prestações indicados no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

### Dívida Líquida e Certa:Os Créditos Imobiliários neste ato representados pela CCI constituem dívida líquida certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Securitizadora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 20 da Lei n.º 10.931/04.

### Encargos Moratórios:Os encargos moratórios são aqueles discriminados na CCB, conforme descritos no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

### Multas:As multas moratórias referentes às obrigações relacionadas aos Créditos Imobiliários e, por consequência, à CCI, são aquelas discriminadas na CCB, conforme descritas no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

### Local e Forma de Pagamento:Os Créditos Imobiliários representados pela CCI, serão pagos, através de depósito pela Devedora, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, conforme estipulado Contrato de Cessão e na CCB.

### Pagamento Antecipado: As regras aplicáveis ao pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários encontram-se previstas na CCB e no Contrato de Cessão.

### Vencimento Antecipado: As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários encontram-se previstas na CCB.

**3.14.** Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: O imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários corresponde ao Empreendimento Alvo.

### **GARANTIAS**

* 1. Emissão sem Garantia Real: A CCI será emitida sem garantia real, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, conforme descrito no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

### **CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DA CCI**

### Formalização da Cessão: Quando da subscrição ou negociação da CCI, a Emissora ou o Titular da CCI, conforme o caso, cederá ao novo Titular da CCI, e este adquirirá da Emissora ou do Titular da CCI, conforme o caso, os correspondentes Créditos Imobiliários formalizando-se tal cessão, obrigatoriamente, por meio da B3, nos termos do artigo 22 da Lei nº 10.931/04.

### Comunicação da transferência de titularidade da CCI: A transferência de titularidade da CCI deverá ser comunicada pelo antigo Titular da CCI à Instituição Custodiante e à Emissora e eventuais sucessores e cessionários, conforme o caso, mediante o envio de correspondência aos endereços constantes desta Escritura de Emissão de CCI.

### Abrangência da Cessão: A cessão da CCI abrange a totalidade dos Créditos Imobiliários, inclusive seus acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, garantias e acessórios dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

### **DESPESAS E TRIBUTOS**

### Despesas Relacionadas à Emissão da CCI: Todas as despesas ordinárias referentes à emissão da CCI, incluindo, mas não se limitando, ao registro no Sistema de Negociação, à taxa de custódia, registro, implantação, manutenção e utilização mensal do Sistema de Negociação, e aos honorários da Instituição Custodiante, serão pagas pela Securitizadora com os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, existentes na Conta do Patrimônio Separado.

* + 1. A Instituição Custodiante fará jus às seguintes remunerações: **(i)**pela implantação e registro da CCI no sistema da B3, será devido o valor de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e **(ii)**pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, e as seguintes no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura dos anos subsequentes.
    2. Serão devidos, além da remuneração disposta na Cláusula 6.1.1 acima, os custos da B3 para a efetivação dos registros, os quais serão calculados com base na tabela de preços disponibilizada por referida instituição. Os valores apurados deverão ser creditados na conta corrente da Instituição Custodiante (a ser informada), com 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetivação dos respectivos registros.
    3. Os valores mencionados nos itens da Cláusula 6.1.1 acima serão atualizados pelo IPCA, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento subsequentes, calculadas *pro rata die,* se necessário. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, as parcelas passarão a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo. No caso de extinção e/ou falta de determinação legal ou regulamentar para sua substituição, utilizar-se-á o IPCA e adotada a mesma regra acima em caso de sua substituição ou extinção.
    4. As parcelas citadas na Cláusula 6.1.1 acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
    5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, 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*.
    6. A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante da CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão devidas, desde que razoavelmente incorridas, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, devendo a Securitizadora realizar o reembolso à Instituição Custodiante. Tais faturas serão emitidas diretamente em nome da Securitizadora. As despesas aqui mencionadas não incluem publicações em geral, notificações, viagens, transporte, alimentação e estadias, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, fotocópias, digitalizações e envio de documentos.
    7. Pelo eventual aditamento da CCI: Será devido o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a data da efetivação da alteração no sistema da B3 (Segmento CETIP UTVM).

### Despesas Relacionadas aos Créditos Imobiliários: Todas as demais despesas referentes à cobrança e administração dos Créditos Imobiliários, tais como aditamentos, registros, cobrança, realização, administração, liquidação da CCB e/ou dos Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade do Titular da CCI.

### 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.

### **DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

### Declaração da Instituição Custodiante: A Instituição Custodiante declara que se encontra devidamente habilitada junto à B3 para prestar os serviços de custódia da CCI, nos termos do regulamento da B3.

1. **DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**
   1. A Emissora responsabiliza-se pelo valor, legalidade, legitimidade, veracidade e correta formalização dos Créditos Imobiliários, declarando que se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos pela Emissora no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.
   2. A Emissora declara e garante expressamente que:
2. é legítima titular dos Créditos Imobiliários;
3. conforme declarado pela Devedora na CCB, os Créditos Imobiliários não estão sujeitos a qualquer ônus, real ou pessoal, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução ou ônus de qualquer forma;
4. conforme declarado pela Devedora na CCB, não há qualquer direito ou ação contra a Emissora ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação aos Créditos Imobiliários;
5. as cláusulas da CCB que representa os Créditos Imobiliários não violam as normas legais pertinentes ou qualquer outra legislação aplicável à matéria;
6. está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI;
7. responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão ou falsidade das declarações ora prestadas; e
8. nenhum valor relacionado no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI foi pago antecipadamente pela Devedora, não havendo, inclusive, qualquer proposta pendente nesse sentido.
   1. A Emissora e a Instituição custodiante ficarão com uma via original desta CCI e a Emissora deverá ficar com a posse da CCB.
   2. A Emissora obriga-se a conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados aos Créditos Imobiliários.

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

### Novação: A eventual tolerância ou concessão do Titular da CCI no exercício de qualquer direito que lhe for conferido não importará em alteração contratual ou novação e nem o impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhe são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei aplicável.

### Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a tomar todas as providências necessárias, inclusive aditando a presente Escritura de Emissão de CCI, para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

### Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

### Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, considera-se a CCI título executivo extrajudicial, de acordo com o artigo 20 da Lei n.º 10.931/04, somado ao artigo 784, XII do Código de Processo Civil, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na CCB, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para satisfação dos Créditos Imobiliários.

### Securitização: A Emissora declara que esta Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários ocorrida por meio da emissão dos CRI, razão porque nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações neste documento deverá ser solucionada levando em consideração uma análise sistêmica de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

### Aditamento: Adicionalmente, qualquer alteração desta Escritura de Emissão de CCI após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, sendo certo, todavia, que esta Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada, independentemente de Assembleia de Titulares de CRI: **(i)**quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3, Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA e/ou demais reguladores; **(ii)**quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou **(iii)**em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e/ou da Instituição Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

### **FORO**

### Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas desta Escritura de Emissão de CCI, renunciando a Emissora a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

A Emissora firma esta Escritura de Emissão de CCI em 2 (duas) vias, de igual teor e forma e para o mesmo fim, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 20 de julho de 2020.

*[O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco]*

*(Página 1/1 de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural, emitido em 20 de julho de 2020, pela Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e pela Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda..)*

|  |
| --- |
| **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.** |
| *Emissora* |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |

|  |
| --- |
| **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** |
| *Instituição Custodiante* |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |

**Testemunhas:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| RG: |  | RG: |
| CPF: |  | CPF: |

**ANEXO I**

**AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL, E SOB A FORMA ESCRITURAL**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** | | | | | | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO:**  São Paulo, 20 de julho de 2020 | | | | |
| SÉRIE | Única | NÚMERO | 01Vifran | | | TIPO DE CCI | | | | **INTEGRAL** |
| **1. EMISSOR** | | | | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.** | | | | | | | | | | |
| CNPJ: 31.468.139/0001-98 | | | | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 192, Itaim Bibi | | | | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | Conjunto 152 | | CIDADE | | São Paulo | | UF | SP | CEP | 01451-010 |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** | | | | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** | | | | | | | | | | |
| CNPJ: 15.227.994/0004-01 | | | | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano 466 - Itaim Bibi | | | | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | Sala 1401 | | CIDADE | | São Paulo | | UF | SP | CEP | 04534-004 |
| **3. DEVEDORA** | | | | | | | | | | |
| RAZÃO SOCIAL: **TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, | | | | | | | | | | |
| CNPJ: 15.284.539/0001-97 | | | | | | | | | | |
| ENDEREÇO: Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Jardim Paiquere | | | | | | | | | | |
| COMPLEMENTO | Sala 704 C | | CIDADE | | Valinhos | | UF | SP | CEP | 13270-570 |
| **4. GARANTIAS** – Aval | | | | | | | | | | |
| **5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** R$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão. | | | | | | | | | | |
| TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 41500712-7 | | | | | | | | | | |
| IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO: Empreendimento Terrazzo Residenziale, identificado comercialmente como “Signature”, localizado na Rua Francisco Glicério, nº 1620, esquina com a Rua José Betti, Lote 1-A, Quadra B, Loteamento Paiquere, Valinhos/SP, cuja incorporação encontra-se registrada no R-7 da matrícula nº 22.254 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos, em 24 de novembro de 2017. | | | | | | | | | | |
| **6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** | | | | | | | | | | |
| 6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO | | | | 20 de agosto de 2020. | | | | | | |
| 6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL / PRAZO | | | | 20 de julho de 2026 / 72 meses | | | | | | |
| 6.3 VALOR PRINCIPAL | | | | R$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais), na Data de Emissão. | | | | | | |
| 6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS | | | | O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE (“IPCA” e “Atualização Monetária”, respectivamente). Sobre o Valor Principal atualizado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 13% (treze por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias. | | | | | | |
| 6.5 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL) | | | | Conforme tabela no Anexo II. | | | | | | |
| 6.6. LOCAL DE PAGAMENTO | | | | São Paulo, SP. | | | | | | |
| 6.7 ENCARGOS | | | | (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e  (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida. | | | | | | |

*A tabela acima não se destina a – e não será interpretada de modo a – modificar, alterar, restringir ou cancelar e substituir os termos e condições efetivos da CCB. Na eventual hipótese de conflito entre as informações dispostas na tabela acima e as dispostas na CCB, prevalecerão os termos e condições da CCB.*

**ANEXO II**

**CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL E JUROS REMUNERATÓRIOS**

**[inserir correto]**