3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Bel. José Maria Siviero

Praça Padre Manoel da Nóbrega, 20 - Centro
Tel.: (0XX11) 3116-3070 - Email: 3rtd@3rtd.com.br - Site: www.3rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 9.056.839 de 13/01/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **26 (vinte e seis) páginas**, foi apresentado em 13/01/2021, o qual foi protocolado sob nº 9.059.880, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **9.056.839** no Livro de Registro B deste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
CESSÃO ELETRÔNICA

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

VINICIUS OTTONE MASTROROSA:23015998846(Padrão: PDF)
DIOGO ROBERTO VILLAR DIAS:29819201896(Padrão: PDF)
RODRIGO GERALDI ARRUY:25033396897(Padrão: PDF)
AUGUSTO PAPA NAPOLI:40470622865(Padrão: PDF)
DocuSign\, Inc.:(Padrão: PDF)

São Paulo, 13 de janeiro de 2021

Assinado eletronicamente

Maicon Carvalho dos Santos
Escrevente

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00190815020830223

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1131834TIBC000001542CF21E

Página
000001/000026
Registro Nº
9.056.839
13/01/2021

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

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:

JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.030.706/0001-48, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 427, Conjunto 73, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35225022311, em sessão de 13/12/2010, 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 a única e legítima proprietária e possuidora do imóvel objeto da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Matrícula" e "Imóvel", respectivamente), onde será desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Saint Barthelemy", situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Monte Aprazível, nºs 118, 126, 134 e 140 e Rua Natividade nºs 113 e 119, 24º Subdistrito – Indianópolis ("Empreendimento Alvo");

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 102/2020" ("CCB" ou "Cédula"), em 04 de janeiro de 2021, no valor de R$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de 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 Alvo e ao pagamento de custos relacionados ao Empreendimento Alvo, conforme descritos no Anexo V da CCB;

c) O Empreendimento Alvo, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de São Paulo, Estado de São Paulo, processo nº 2014-0087928-7, em 23 de agosto de 2017, e memorial descritivo das especificações da obra depositado no 14º Oficial de Registro de Imóveis de

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

São Paulo/SP, será desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), composto de 01 (um) prédio de 05 (cinco) andares, com 25 (vinte e cinco) unidades (sendo 02 dúplex) destinadas a uso residencial, 02 (subsolos), garagem exclusiva, apartamento para zelador, ático e equipamento social, o qual, conforme R.2 da Matrícula, datado de 15 de agosto de 2019, apresenta 5.483,49 m² (cinco mil, quatrocentos e oitenta e três metros e quarenta e nove centímetros quadrados) de área, 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 15 de agosto de 2019;

d) A **MVA Construções e Participações EIRELI**, com sede da Cidade de São Paulo, à Rua das Fiandeiras, 306. 9ºAndar, Conjunto 93/94, CEP 04545-001, Estado de São Paulo, será a gerenciadora das obras do Empreendimento Alvo ("MV" ou "Gerenciadora")

e) A **ARKE Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 17.409.378/0001-46, que será responsável por espelhar a carteira de adquirentes das Unidades do Empreendimento Alvo ("Servicer");

f) As Unidades do Empreendimento Alvo relacionadas no Anexo A ao presente instrumento, nesta data, já foram comercializadas pela Fiduciante a terceiros adquirentes ("Unidades Vendidas");

g) As Unidades do Empreendimento Alvo relacionadas no Anexo B ao presente instrumento, de propriedade da Fiduciante, na presente data, ainda não foram comercializadas pela Fiduciante ("Unidades em Estoque");

h) 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 Alvo, 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");

i) 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

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

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");

j) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes da CCB foram cedidos, em 04 de janeiro de 2021, 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");

k) A Fiduciária, na qualidade de securitizadora, emitiu 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" celebrado, em 04 de janeiro de 2021, 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, 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);

l) As CCI foram vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão da Fiduciária, na qualidade de securitizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.*" ("Termo de Securitização"), celebrado, em 04 de janeiro de 2021, 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");

m) 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 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A."*, celebrado em 04 de janeiro de 2021 ("Contrato de Distribuição"); e

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

n) 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.

Página 000005/000026
Registro Nº 9.056.839 13/01/2021

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

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 da CCB*: R$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais), correspondente ao valor dos Créditos Imobiliários decorrentes da emissão da CCB ("Valor Principal");

b) *Data de emissão da CCB*: 04 de janeiro de 2021;

c) *Prazo*: 1.111 (um mil cento e onze) dias, a partir da data de emissão da CCB;

d) *Data de Vencimento*: 20 de janeiro de 2024, 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 mensalmente pela variação positiva do 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.

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 no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca 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.

Página 000006/000026
Registro Nº 9.056.839 13/01/2021

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

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 Alvo deverão ser realizados na conta corrente nº 2028, agência 1847-3, no Banco Bradesco (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.

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

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:

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. Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido no Contrato de Cessão ("Despesas");

iii. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I da CCB;

iv. Recomposição da LTV, conforme definido abaixo, se for o caso;

v. Retenção do montante necessário para composição da Correção INCC no custo a incorrer de obra, do respectivo mês; e,

vi. Amortização obrigatória do Valor Principal ("Amortização Antecipada Compulsória") desta Cédula

5.3.1. 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 Securitizadora utilizará os recursos do Fundo de Despesas constituído na Integralização da Cédula.

5.3.2. Não ocorrerá a recomposição do Fundo de Despesas com os Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo.

5.3.3. Na insuficiência do Fundo de Despesas e dos Direitos Creditórios, 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, sob pena de aplicação do previsto no item 5.1 (d) 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.

Registro Nº 9.056.839 13/01/2021

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

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 947720-3, agência 0445, do Banco Itau S/A (341),

Registro Nº 9.056.839 13/01/2021

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

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"),

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

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 Alvo, 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

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

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

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

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

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

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, desde que devidamente comprovadas a inveracidade, omissão ou inexatidão de quaisquer declarações.

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:
JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
At.: Arthur Napoli
Tel.: (11) 3881-3271
E-mail: arthur@viracondo.com.br
Avenida Cidade Jardim, nº 427, Conjunto 74
São Paulo, SP - CEP: 01453-901.

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

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

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 inexequíveis 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, remição, 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.

Página
000015/000026
Registro Nº
9.056.839
13/01/2021

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

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, 04 de janeiro de 2021.

Espaço deixado intencionalmente em branco.
Páginas de assinaturas abaixo.

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

(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 JK Amazonas Empreendimento Imobiliário Ltda. e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

DocuSigned by:
Augusto Papa Napoli
Assinado por: AUGUSTO PAPA NAPOLI:40470622865
CPF: 40470622865
Data/Hora da Assinatura: 07/01/2021 | 05:19:26 PST
ICP Brasil
3DB6E8614584B068BF77CF09F74A3CB

Nome: Augusto Papa Napoli
Cargo: Administrador

Nome:
Cargo:

JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
Fiduciante

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

(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 JK Amazonas Empreendimento Imobiliário 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: 06/01/2021 | 06:03:46 PST
ICP Brasil
AFF6643214D44AF8505132D293A3A08

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: Diretor

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
Fiduciária

Testemunhas:

DocuSigned by:
Diogo Roberto Villar Dias
Assinado por: DIOGO ROBERTO VILLAR DIAS:29819201896
CPF: 29819201896
Data/Hora da Assinatura: 06/01/2021 | 05:32:08 PST
ICP Brasil
4DDE01D539804869144BC258DEA4000

Nome: Diogo Roberto Villar Dias
RG: 29.100.871-9
CPF/ME: 298.192.018-96

DocuSigned by:
Vinicius Ottone Mastrorosa
Assinado por: VINICIUS OTTONE MASTRORosa:23015998846
CPF: 23015998846
Data/Hora da Assinatura: 06/01/2021 | 05:26:03 PST
ICP Brasil
80E2EF2EFEEA49D7479A484C4C92B14

Nome: Vinicius Ottone Mastrorosa
RG: 32.830.983
CPF/ME: 230.159.988-46

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

ANEXO A
RELAÇÃO DAS UNIDADES VENDIDAS

Página
000019/000026
Registro Nº
9.056.839
13/01/2021

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

ANEXO B
RELAÇÃO DAS UNIDADES EM ESTOQUE

Unidade	Status
Apto nº 04	Estoque
Apartamento nº 15 Tipo 01-E	Estoque
Apartamento nº 16 Tipo 01-F	Estoque
Apartamento nº 25 Tipo 02-E	Estoque
Apartamento nº 26 Tipo 02-F	Estoque
Apartamento nº 34 Tipo 03-D	Estoque
Apartamento nº 35 Tipo 03-E	Estoque
Apartamento nº 36 Tipo 03-F	Estoque
Tipo 04AB cobertura nº 41, Tipo 04C cobertura nº42, Tipo 04D nºs43 Cobertura Duplex	Estoque
Tipo 04 F nº45 Cobertura Duplex	Estoque

Página 000020/000026

Registro Nº 9.056.839 13/01/2021

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

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:

JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.030.706/0001-48, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 427, Conjunto 73, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35225022311, em sessão de 13/12/2010, 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 a única e legítima proprietária e possuidora do imóvel objeto da matrícula nº 229.799, do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Matrícula" e "Imóvel", respectivamente), onde será desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Saint Barthelemy", situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Monte Aprazível, nºs 118, 126, 134 e 140 e Rua Natividade nºs 113 e 119, 24º Subdistrito – Indianópolis ("Empreendimento Alvo");

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 102/2020" ("CCB" ou "Cédula"), em 04 de janeiro de 2021, no valor de R$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de 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 Alvo, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de São Paulo, Estado de São Paulo, processo nº 2014-0087928-7, em 23 de agosto de 2017, e memorial descritivo das especificações da obra depositado no 14º Oficial de Registro de Imóveis de

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

São Paulo/SP, será desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), composto de 01 (um) prédio de 05 (cinco) andares, com 25 (vinte e cinco) unidades (sendo 02 dúplex) destinadas a uso residencial, 02 (subsolos), garagem exclusiva, apartamento para zelador, ático e equipamento social, o qual, conforme R.2 da Matrícula, datado de 15 de agosto de 2019, apresenta 5.483,49 m² (cinco mil, quatrocentos e oitenta e três metros e quarenta e nove centímetros quadrados) de área, 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 15 de agosto de 2019;

d) Em 04 de janeiro de 2021, 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 Alvo 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 Alvo 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

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

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:	Nome:
Cargo:	Cargo:

JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
Fiduciante

Página
000023/000026
Registro Nº
9.056.839
13/01/2021

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
Fiduciária

Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF/MF:

Nome:
RG:
CPF/MF:

Página
000024/000026
Registro Nº
9.056.839
13/01/2021

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

APÊNDICE I - RELAÇÃO DOS CONTRATOS DE COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES VENDIDAS

APÊNDICE II - RELAÇÃO DAS UNIDADES EM ESTOQUE”

Página 000025/000026

Registro Nº 9.056.839 13/01/2021

Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

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 **JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**., sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.030.706/0001-48, com sede na Avenida Cidade Jardim, nº 427, Conjunto 73, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35225022311, em sessão de 13/12/2010, ("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 Saint Barthelemy", situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Monte Aprazível, nºs 118, 126, 134 e 140 e Rua Natividade nºs 113 e 119, 24º Subdistrito – Indianópolis ("Imóvel").

2. Informamos que em 04 de janeiro de 2021, 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: Banco Bradesco S.A. (237)
Agência: 2028

Página 000026/000026	Protocolo nº 9.059.880 de 13/01/2021 às 14:56:07h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.056.839** em **13/01/2021** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Maicon Carvalho dos Santos - Escrevente.

Registro Nº **9.056.839** **13/01/2021**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 3.154,56	R$ 896,56	R$ 613,64	R$ 166,03	R$ 216,50	R$ 151,42	R$ 66,11	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 5.264,82

DocuSign Envelope ID: 1CB54A04-269E-44F6-988C-2027829D1514

Conta: 1847-3
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:	Nome:
Cargo:	Cargo:

JK AMAZONAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
Fiduciante"