5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Titular: Paula da Silva Pereira Zaccaron

Rua XV de Novembro, 251 - 4º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3101-9815 - Email: 5rtdsp@5rtdsp.com.br - Site: www.5rtdsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.625.270 de 21/10/2022

Certifico e dou fé que o documento eletrônico, contendo **50 (cinqüenta) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 21/10/2022, protocolado sob nº 1.639.233, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.625.270** no Livro de Registro B deste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
CONTRATO ELETRÔNICO

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

MARA CRISTINA LIMA:14823620828(Padrão: ICP-Brasil)
ARTHUR MATARAZZO BRAGA:76599337872(Padrão: ICP-Brasil)
ASTERIO VAZ SAFATLE:08749336843(Padrão: ICP-Brasil)
CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO:04203837863(Padrão: ICP-Brasil)
RODRIGO GERALDI ARRUY:25033396897(Padrão: ICP-Brasil)
JAYRO POGGI DE CARVALHO FILHO:02079726480(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 21 de outubro de 2022

Assinado eletronicamente

Samuel da Cruz Boamorte
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$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

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.

002017612313195 25

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
1135894TICD000055324EE22D

Registro Nº
1.625.270
21/10/2022

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

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

entre

LOTE 5 INCORPORADORA LTDA.
na qualidade de Fiduciante

e

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
na qualidade de Fiduciária

com a interveniência de

INDIANÓPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
na qualidade de Devedora das Obrigações Garantidas

_____

Datado de
07 de outubro de 2022

_____

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

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

Pelo presente instrumento particular:

I. de um lado, na qualidade de fiduciante das Quotas (conforme definido abaixo):

LOTE 5 INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, conjunto 121, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 47.312.907/0001-50, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento ("Fiduciante");

II. de outro lado, na qualidade de fiduciária das Quotas:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações com registro de emissora de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "Companhia Securitizadora" e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, cj. 122, sala CP, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento ("Fiduciária");

e, ainda, com a interveniência de,

III. na qualidade de devedora das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo):

INDIANÓPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, conjunto 122, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.239.476.513, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.080.707/0001-19, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento ("Sociedade");

sendo a Fiduciante, a Fiduciária e a Sociedade doravante designados, em conjunto, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte",

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

CONSIDERANDO QUE:

(A) em 07 de outubro de 2022, a Sociedade, na qualidade de emissora, e a Fiduciária, na qualidade de titular das notas comerciais, celebraram o "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*" (conforme eventualmente alterado, "Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis"), por meio do qual são regidos os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, com garantias reais e fidejussórias, em série única, da Sociedade, para colocação privada ("Emissão das Notas Comerciais Indianópolis"), composta por 107.724 (cento e sete mil e setecentas e vinte e quatro) notas comerciais ("Notas Comerciais Indianópolis"), todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) cada na respectiva data de emissão ("Valor Nominal Unitário Indianópolis"), perfazendo a Emissão das Notas Comerciais Indianópolis o montante total de R$ 107.724.000,00 (cento e sete milhões e setecentos e vinte e quatro mil reais) na respectiva data de emissão ("Valor Nominal Total Indianópolis"), o que o fez nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195 (conforme definida abaixo);

(B) as Notas Comerciais Indianópolis emitidas pela Sociedade e subscritas pela Fiduciária conferiram direito de crédito em face da Sociedade, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, se obrigando a Sociedade, por meio do referido Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, a pagar, em favor da Fiduciária, o Valor Nominal Total Indianópolis, acrescido da atualização monetária das Notas Comerciais Indianópolis e dos juros remuneratórios das Notas Comerciais Indianópolis, assim como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Sociedade à Fiduciária em razão das Notas Comerciais Indianópolis, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias (conforme definido abaixo), encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à Emissão das Notas Comerciais Indianópolis, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021 (conforme definido abaixo), em conjunto com a Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e a Resolução CVM 60 ("Créditos Imobiliários NC Indianópolis");

(C) em adição à Emissão das Notas Comerciais Indianópolis, em 07 de outubro de 2022, a **Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar (parte), bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.132.529/0001-95 ("Devedora Pintassilgo"), na qualidade de emissora das Notas Comerciais Pintassilgo (conforme definido abaixo), e a Fiduciária, na qualidade de titular das Notas Comerciais Pintassilgo, celebraram o "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, Com Garantias Reais e*

Fidejussórias, Para Colocação Privada, da Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda." ("Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo"), por meio da qual são regidos os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, com garantias reais e fidejussórias, da Devedora Pintassilgo, para colocação privada ("Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo"), composta por 53.861 (cinquenta e três mil e oitocentas e sessenta e uma) notas comerciais ("Notas Comerciais Pintassilgo"), todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) na respectiva data de emissão ("Valor Nominal Unitário Pintassilgo"), perfazendo a Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo o montante total de R$ 53.861.000,00 (cinquenta e três milhões e oitocentos e sessenta e um mil reais) na respectiva data de emissão ("Valor Nominal Total Pintassilgo"), nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195;

(D) as Notas Comerciais Pintassilgo emitidas pela Devedora Pintassilgo e subscritas pela Fiduciária conferiram direito de crédito em face da Devedora Pintassilgo, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, obrigando-se a Devedora Pintassilgo, por meio do referido Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, a pagar, em favor da Fiduciária, o Valor Nominal Total Pintassilgo, acrescido da atualização monetária das Notas Comerciais Pintassilgo e dos juros remuneratórios das Notas Comerciais Pintassilgo, assim como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora Pintassilgo à Fiduciária em razão das Notas Comerciais Pintassilgo, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021 , em conjunto com a Lei nº 14.430 e a Resolução CVM 60 ("Créditos Imobiliários NC Pintassilgo" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários NC Indianópolis, "Créditos Imobiliários");

(E) visando realizar a Operação de Securitização (conforme definido abaixo), a Fiduciária, na qualidade de companhia securitizadora, emitiu, em 07 de outubro de 2022: **(i)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários NC Indianópolis ("CCI NC Indianópolis"); e **(ii)** 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários NC Pintassilgo ("CCI NC Pintassilgo" e, em conjunto com a CCI NC Indianópolis, "CCI"), nos termos da "*Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*" (conforme eventualmente alterada, "Escritura de Emissão de CCI") celebrada entre a Fiduciária e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 32 (conforme definido abaixo), com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n° 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante");

(F) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, servirão de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 4ª emissão da Fiduciária ("CRI"), nos termos do Termo de Securitização (conforme definido abaixo), configurando assim operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 ("Operação de Securitização");

(G) os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476 (conforme definido abaixo) ("Oferta Restrita dos CRI"), e serão destinados exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), os quais serão considerados titulares dos CRI;

(H) a Sociedade se obrigou a constituir, em garantia do pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários NC Indianópolis, em cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, pecuniárias e não pecuniárias, assumidas ou que venham a ser assumidas por ela, por força dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido), incluindo, mas não se limitando, ao pagamento e cumprimento, conforme aplicável, de: **(i)** todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras que sejam direta ou indiretamente relacionadas aos Créditos Imobiliários NC Indianópolis; **(ii)** todas as obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis; e **(iii)** pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos Créditos Imobiliários NC Indianópolis e/ou execução das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, tributos, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas Indianópolis"), a alienação fiduciária das Quotas em favor da Fiduciária, nos termos do presente instrumento, dentre as demais garantias prestadas em favor da Fiduciária no âmbito da Operação de Securitização;

(I) de igual forma, a Devedora Pintassilgo se obrigou a constituir garantias reais em benefício da Fiduciária, no âmbito da Operação de Securitização, conforme mais bem detalhado no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, em garantia do pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários NC Pintassilgo, em cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, pecuniárias e não pecuniárias, assumidas ou que venham a ser assumidas por ela, por força dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento e cumprimento, conforme aplicável, de: **(i)** todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras que sejam direta ou indiretamente relacionadas aos Créditos Imobiliários NC Pintassilgo; **(ii)** todas as obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo; e **(iii)** pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos Créditos Imobiliários NC Pintassilgo e/ou execução das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, tributos, custas e despesas

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

judiciais ou extrajudiciais ("Obrigações Garantidas Pintassilgo" e, em conjunto com as Obrigações Garantias Indianópolis, "Obrigações Garantidas"); e

(J) 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, de comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA
DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES

1.1 Para os fins deste Contrato, os termos aqui iniciados em letra maiúscula (incluindo, sem limitação, no Preâmbulo) terão o significado que lhes é atribuído abaixo, sem prejuízo das definições que forem estabelecidas ao longo deste instrumento:

"ACS"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.2 deste Contrato.
"Afiliadas"	Todas as sociedades controladas, coligadas, controladoras ou sob controle comum à respectiva parte.
"Agente Fiduciário dos CRI"	O agente fiduciário representante dos Titulares dos CRI nos termos da Resolução CVM 17, qual seja, a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários, com filial no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 466, sala 1401, bairro Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.
"Alienação Fiduciária"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.1 deste Contrato.
"Amortização Extraordinária Obrigatória"	Tem o significado que lhe é atribuído no item (l) da cláusula 3.1.1 deste Contrato.
"ANBIMA"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Assembleia Especial de Titulares	A assembleia especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

dos CRI" ou "Assembleia Especial"	em conformidade com os termos e condições previstos no Termo de Securitização.
"Atualização Monetária"	Tem o significado que lhe é atribuído no item (f) da cláusula 3.1.1 deste Contrato.
"B3"	A **B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, entidade administradora dos ambientes de bolsa e balcão para registro, negociação, compensação, liquidação e depósito centralizado de ativos, títulos e valores mobiliários na República Federativa do Brasil.
"Cartório de RTD"	O competente cartório de registro de títulos e documentos da circunscrição das sedes das Partes, qual seja, a comarca do Município de São Paulo, Estado de São Paulo.
"CCI"	Quando referidas em conjunto e/ou indistintamente, a CCI NC Indianópolis e a CCI NC Pintassilgo.
"CCI NC Indianópolis"	A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Fiduciária sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários NC Indianópolis, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI NC Pintassilgo"	A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Fiduciária sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários NC Pintassilgo, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"CNPJ/ME"	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia da República Federativa do Brasil.
"Código Civil"	A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada, que instituiu o código civil brasileiro.
"Código de Processo Civil"	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada, que instituiu o código de processo civil brasileiro.
"Condição para a Assunção Temporária"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.2.1 deste Contrato.
"Créditos Imobiliários"	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (D) deste Contrato.
"Créditos Imobiliários NC Indianópolis"	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (B) deste Contrato.
"Créditos Imobiliários NC Pintassilgo"	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (D) deste Contrato.
"CRI"	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (F) deste Contrato.

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

"CVM"	A **Comissão de Valores Mobiliários**, entidade autárquica vinculada ao Ministério da Economia da República Federativa do Brasil responsável por fiscalizar, normatizar, disciplinar e desenvolver o mercado de valores mobiliários brasileiro.
"Devedora Pintassilgo"	A **Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, conforme qualificada no considerando (C) deste Contrato, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.
"Dia(s) Útil(eis)"	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil, ou, ainda, ***exclusivamente no caso de obrigações não pecuniárias***, que também não seja feriado comercial no Município de São Paulo, Estado de São Paulo.
"Direito de Assunção Temporária"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.2 deste Contrato.
"Direitos Relacionados às Quotas Alienadas Fiduciariamente"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.1 deste Contrato.
"Documentos da Operação"	Os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: **(a)** o Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis; **(b)** o Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo; **(c)** os Contratos de Garantias (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis); **(d)** a Escritura de Emissão de CCI; **(e)** o Termo de Securitização; **(f)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis); **(g)** o boletim de subscrição das Notas Comerciais Indianópolis e o boletim de subscrição das Notas Comerciais Pintassilgo (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis); **(h)** os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada um dos Titulares dos CRI; e **(i)** eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização.
"Emissão das Notas Comerciais Indianópolis"	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Contrato.
"Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo"	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C) deste Contrato.
"Empreendimento Alvo Indianópolis"	O empreendimento de natureza imobiliária, localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, a ser desenvolvido pela Sociedade no Imóvel Indianópolis

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

(conforme definido abaixo).

"Encargos Moratórios"	Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (p) da cláusula 3.1.1 deste Contrato.
"Escritura de Emissão da CCI"	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E) deste Contrato.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Dez do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis.
"Fiduciante"	A **Lote 5 incorporadora Ltda.**, conforme qualificada no preâmbulo desse Contrato, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.
"Fiduciária"	A **Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Contrato, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.
"Garantias"	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (L) do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis.
"Imóvel Indianópolis"	O imóvel localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Indianópolis, nº 300, objeto da matrícula nº 25.839 do 14º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, no qual será desenvolvido o Empreendimento Alvo Indianópolis.
"Instituição Custodiante"	A instituição custodiante da Escritura de Emissão de CCI nos termos da Lei nº 10.931, qual seja, a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, conforme qualificada no considerando (E) deste Contrato, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.
"IPCA"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"JUCESP"	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Juros Remuneratórios"	Tem o significado que lhe é atribuído do item (g) da cláusula 3.1.1. deste Contrato.
"Lei nº 4.728"	A Lei Federal nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme posteriormente alterada, que disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento.
"Lei nº 9.514"	A Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e a securitização de créditos imobiliários, dentre outras providências.

"Lei nº 10.931"	A Lei Federal nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias e institui a letra de crédito imobiliário, a cédula de crédito imobiliário e a cédula de crédito bancário, dentre outras providências.
"Lei nº 14.195"	A Lei Federal nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que institui a nota comercial, dentre outras providências.
"Lei nº 14.430"	A Lei Federal nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro (LRS) por Sociedade Seguradora de Propósito Específico (SSPE), sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis e sobre a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários, dentre outras providências.
"LGPD"	A Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.
"NIRE"	O Número de Identificação do Registro de Empresas das pessoas jurídicas perante a JUCESP.
"Notas Comerciais Indianópolis"	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Contrato.
"Notas Comerciais Pintassilgo"	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C) deste Contrato.
"Notificação de Infração"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.1.1 deste Contrato.
"Obrigações Garantidas"	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (I) deste Contrato.
"Obrigações Garantidas Indianópolis"	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (H) deste Contrato.
"Obrigações Garantidas Pintassilgo"	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (I) deste Contrato.
"Oferta Restrita dos CRI"	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (G) deste Contrato.

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

"Ofício Circular CVM/SRE 01/2021"	O Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, expedido pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 1º de março de 2021.
"Operação de Securitização"	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (F) deste Contrato.
"Parte Indenizada"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.3 deste Contrato.
"Preço Patrimonial"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.3.3 deste Contrato.
"Preço de Venda Forçada"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.3.3 deste Contrato.
"Quotas"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.1 deste Contrato.
"Quotas Alienadas Fiduciariamente"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.1 deste Contrato.
"Resgate Antecipado Facultativo Total"	Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (j) da cláusula 3.1.1 deste Contrato.
"Resgate Antecipado Obrigatório Total"	Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (m) da cláusula 3.1.1 deste Contrato.
"Resolução CVM 17"	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.
"Resolução CVM 32"	A Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários.
"Resolução CVM 60"	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.
"Sociedade"	A **Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, qualificada no preâmbulo deste Contrato, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.
"Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis"	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Contrato.
"Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo"	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C) deste Contrato.
"Termo de Securitização"	Conforme eventualmente alterado, o "*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de*

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

	Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.", a ser celebrado entre a Fiduciária, na qualidade de companhia securitizadora, e o Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI.
"Titulares dos CRI"	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
"Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total"	Tem o significado que lhe é atribuído no item (j) da cláusula 3.1.1 deste Contrato.
"Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis"	O Valor Nominal Unitário Indianópolis, acrescido das parcelas de Atualização Monetária e Juros Remuneratórios incorporadas ao principal em cada Data de Aniversário (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis) das Notas Comerciais Indianópolis, nos termos do Anexo I do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis.
"Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo"	O Valor Nominal Unitário Pintassilgo, acrescido das parcelas de Atualização Monetária e Juros Remuneratórios incorporadas ao principal em cada Data de Aniversário (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo) das Notas Comerciais Pintassilgo, nos termos do Anexo I do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.
"Valor Nominal Unitário Indianópolis"	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Contrato.
"Valor Nominal Unitário Pintassilgo"	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C) deste Contrato.
"Valor Nominal Total Indianópolis"	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Contrato.
"Valor Nominal Total Pintassilgo"	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C) deste Contrato.

1.2 As seguintes regras deverão ser aplicadas na interpretação deste Contrato, exceto se de outra forma expressamente indicado:

(a) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Contrato aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

(b) os termos "*inclusive*" e "*incluindo*", e outros termos semelhantes, serão interpretados como se estivessem acompanhados da expressão "*mas não se limitando a*";

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

(c) os títulos das cláusulas aqui contidos têm caráter meramente referencial, sendo assim irrelevantes para a interpretação ou análise do teor deste Contrato;

(d) os anexos são incorporados a este Contrato, e devem ser considerados como parte integrante deste Contrato, como se nele escritos. Referências como "*este Contrato*" e palavras como "*aqui*" ou "*neste*" ou palavras no mesmo sentido se referem a este Contrato, incluindo seus anexos, como um todo;

(e) as referências a disposições legais devem ser interpretadas como referências a essas disposições, tais como alteradas, ampliadas, consolidadas ou reeditadas, ou conforme sua aplicação seja alterada periodicamente por outras normas;

(f) as referências a quaisquer documentos ou instrumentos significam uma referência a tais documentos ou instrumentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados, e incluem todos os respectivos anexos, aditivos, substituições, consolidações e complementações;

(g) referências a cláusulas e anexos significam cláusulas e anexos deste Contrato; e

(h) todas as referências a pessoas incluem seus sucessores, herdeiros, beneficiários e cessionários a qualquer título.

1.3 Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados com inicial em maiúsculo e não definidos de outra forma neste Contrato terão o significado a eles atribuído no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis ou em qualquer dos demais Documentos da Operação.

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

1.3.2 Em caso de conflito entre as definições contidas neste Contrato e aquelas contidas nos demais Documentos da Operação, prevalecerão, para fins exclusivos deste Contrato, as definições aqui estabelecidas.

1.3.3 Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 1.3.1 e 1.3.2 acima, as Partes, neste ato, reconhecem e concordam que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica da Operação de Securitização. Neste sentido, qualquer conflito em relação

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

à interpretação das obrigações das Partes neste Contrato deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os Documentos da Operação.

CLÁUSULA SEGUNDA
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1 *Objeto*. Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas Indianópolis, a Fiduciante, neste ato, de maneira irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente à Fiduciária, nos termos deste Contrato, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, do artigo 66-B e seus parágrafos da Lei nº 4.728 e das demais disposições legais aplicáveis, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta sobre a totalidade das quotas listadas no **Anexo I** a este Contrato, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade ("Quotas"), integralizadas ou não, detidas pela Fiduciante nesta data e que a Fiduciante ou seus sucessores a qualquer título venham a deter, independentemente do valor e da quantidade em que venham a ser emitidas, incluindo todos direitos relacionados às Quotas, incluindo, mas não se limitando, aos seus frutos, rendimentos, bonificações, distribuições, dividendos, juros sobre capital próprio de demais direitos, bem como quaisquer bens em que as Quotas sejam convertidas, inclusive quaisquer certificados de depósitos, valores mobiliários e demais direitos que porventura, a partir desta data, venham a substituir as Quotas em razão de cancelamento das mesmas, de incorporação, fusão, cisão ou de qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Sociedade e todos os direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pela Fiduciante contra a Sociedade e decorrentes da titularidade das Quotas, incluindo, mas não se limitando, à adiantamentos para futuro aumento de capital (AFAC), frutos, rendimentos, vantagens pecuniárias, distribuições e proventos em dinheiro e distribuição de lucros ("Direitos Relacionados às Quotas Alienadas Fiduciariamente" e, em conjunto com as Quotas, "Quotas Alienadas Fiduciariamente" e "Alienação Fiduciária", respectivamente).

2.1.1 Para os fins da legislação aplicável, as Quotas atualmente existentes estão listadas no **Anexo I** ao presente Contrato, e as principais características das Obrigações Garantidas estão detalhadas na cláusula 3.1.1 deste Contrato.

2.1.1.1 As Partes têm certo e ajustado entre si que, caso as Obrigações Garantidas Indianópolis sejam integralmente liquidadas, a Alienação Fiduciária ora constituída garantirá, junto das demais Garantias aplicáveis, o fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas Pintassilgo, cujas principais características estão detalhadas na cláusula 3.1.2 deste Contrato, até que se implemente uma das condições integrantes da cláusula 2.4 a seguir.

2.1.2 A Fiduciante, na presente data, é titular exclusiva da propriedade plena das Quotas Alienadas Fiduciariamente, e contratam, neste ato e nos termos da Lei nº 4.728, a

transferência da propriedade resolúvel das mesmas à Fiduciária tão-somente a título de garantia das Obrigações Garantidas Indianópolis.

2.1.3 Integrarão automaticamente a presente Alienação Fiduciária todas as quotas e os direitos creditórios atinentes a tais quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante, por força de desdobramentos ou grupamentos das Quotas ou exercício de direito de preferência referente às Quotas, assim como todas as demais quotas da Sociedade e seus respectivos direitos creditórios que a Fiduciante e/ou seus sucessores, a qualquer título, venham a adquirir ou se tornarem titulares no futuro, seja a que título for (as Quotas em conjunto com as novas quotas a serem atribuídas à Fiduciante e/ou a seus sucessores a qualquer título, nos termos desta cláusula 2.1.3, também serão denominadas Quotas), bem como todas as quotas da Sociedade que forem entregues para o reforço ou substituição da presente garantia.

2.2 *Transferência das Quotas Alienadas Fiduciariamente*. A transferência da propriedade fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente, pela Fiduciante à Fiduciária, opera-se nesta data, às expensas da Sociedade, com a celebração deste Contrato e do *Instrumento Particular de Alteração e Consolidação de Contrato Social* ("ACS"), se perfazendo com o arquivamento **(i)** deste Contrato perante o Cartório de RTD; e **(ii)** da ACS perante a JUCESP, nos termos da cláusula 2.3 abaixo.

2.2.1 *Instrumento de Alteração Contratual*. A Fiduciante se obriga a celebrar, nesta data, a ACS para constituir a presente Alienação Fiduciária, mediante a averbação da Alienação Fiduciária no contrato social da Sociedade por meio da inclusão de cláusula com a seguinte redação: *"Nos termos do 'Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças' celebrado, em 07 de outubro de 2022, entre a Lote 5 Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.312.907/0001-50, na qualidade de fiduciante, e a Casa De Pedra Securitizadora de Crédito S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, na qualidade de fiduciária ("Fiduciária"), com interveniência e anuência da Sociedade ("Contrato de Alienação Fiduciária"), ficam alienadas fiduciariamente, em favor da Fiduciária, a totalidade das quotas de titularidade da Sócia representativas do capital social da Sociedade ("Quotas"), bem como todos e quaisquer direitos creditórios a que fazem jus em decorrência de suas participações no capital social da Sociedade até a integral quitação das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária). O Contrato de Alienação Fiduciária se encontra arquivado na sede da Sociedade, devendo seus termos e condições serem observados pela Sócia, pela Sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições. Exceto conforme permitido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária) e no Contrato de Alienação Fiduciária, as Quotas e direitos a elas relacionados não poderão ser, de qualquer modo, transferidos, cedidos ou alienados sem o prévio e expresso consentimento da Fiduciária e estão submetidas as demais disposições estabelecidas no Contrato de Alienação Fiduciária."*

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

2.3 *Arquivamento e Registro*. A Fiduciante e a Sociedade se obrigam a, às expensas da Sociedade: **(a)** arquivar este Contrato e qualquer eventual aditamento a este Contrato na sede da Sociedade; **(b)** realizar o protocolo para arquivamento da ACS perante a JUCESP; e **(c)** realizar o protocolo para registro deste Contrato perante o Cartório de RTD, em todos os casos mencionados nos itens (a) a (c) acima, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da conclusão do processo de assinaturas eletrônicas deste Contrato.

2.3.1 O arquivamento da ACS perante a JUCESP deverá ser concluído em até 30 (trinta) dias contados da data da conclusão do processo de assinaturas eletrônicas deste Contrato, ficando referido prazo prorrogado uma única vez, por igual período, exclusivamente caso **(a)** tenha(m) sido formulada(s) exigência(s) pela JUCESP para fins de registro, e desde que a(s) referida(s) exigência(s) seja(m) atendida(s) dentro do prazo concedido pelo referido cartório, e/ou **(b)** seja comprovada, pela Fiduciante e/ou pela Sociedade, à Fiduciária, a demora injustificada da JUCESP.

2.3.2 O registro deste Contrato no Cartório de RTD deverá ser concluído em até 20 (vinte) dias contados da data da conclusão do processo de assinaturas eletrônicas deste Contrato, ficando referido prazo prorrogado uma única vez, por igual período, exclusivamente caso **(a)** tenha(m) sido formulada(s) exigência(s) pelo Cartório de RTD para fins de registro, e desde que a(s) referida(s) exigência(s) seja(m) atendida(s) dentro do prazo concedido pelo referido cartório, e/ou **(b)** seja comprovada, pela Fiduciante e/ou pela Sociedade, à Fiduciária, a demora injustificada do Cartório de RTD.

2.3.3 Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 2.3.1 e 2.3.2 acima, a Fiduciante e a Sociedade ficam, desde já, obrigadas a tomar todas as medidas necessárias para o registro do presente Contrato perante a JUCESP e o Cartório de RTD, cumprindo tempestivamente com toda e qualquer exigência eventualmente formulada pela JUCESP e/ou pelo Cartório de RTD, sob pena de configuração de mora com relação à obrigação de registro do presente Contrato e, consequentemente, de um Evento de Vencimento Antecipado.

2.3.4 As Partes autorizam os oficiais da JUCESP e do Cartório de RTD a promover todos os registros e demais atos necessários à regularização deste Contrato, bem como se obrigam a **(a)** assinar todos os documentos, inclusive instrumentos de rerratificação ou aditamento, caso necessário, para atender exigência formulada pela JUCESP e/ou pelo Cartório de RTD em relação ao registro deste Contrato; **(b)** apresentar todos os documentos e demais informações exigidos; e **(c)** tomar prontamente todas as providências que se fizerem necessárias à obtenção do registro do presente Contrato perante a JUCESP e o Cartório de RTD.

2.3.5 A Fiduciante e a Sociedade se obrigam a encaminhar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI: **(a)** cópia digitalizada do comprovante de protocolo da ACS perante a JUCESP e deste Contrato perante o Cartório de RTD, nos termos das cláusula 2.3.1 e 2.3.2, respectivamente, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data da respectiva realização;

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

e **(b)** em até 3 (três) Dias Úteis contados da obtenção do registro, cópia da ACS e deste Contrato devidamente registrado na JUCESP e no Cartório de RTD, conforme o caso.

2.4 *Vigência*. A transferência da propriedade fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente, pela Fiduciante à Fiduciária, vigorará: **(a)** até o efetivo e a integral quitação das Obrigações Garantidas; ou **(b)** em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, até o recebimento do produto da excussão desta garantia fiduciária de forma definitiva e incontestável pela Fiduciária, sendo que tal execução dar-se-á de acordo com o previsto neste Contrato.

2.5 *Cumprimento Integral das Obrigações Garantidas*. Caso ocorra o término da vigência da presente Alienação Fiduciária pela quitação integral das Obrigações Garantidas, conforme previsto na cláusula 2.4(a) acima, a Fiduciária obriga se a, no prazo de até 30 (trinta) dias após a comprovação da quitação integral das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação, celebrar o termo de quitação das Obrigações Garantidas, para extinguir a presente Alienação Fiduciária, dando ensejo para que a Fiduciante proceda com a elaboração do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade, visando readquirir a titularidade das Quotas Alienadas Fiduciariamente.

2.6 *Cumprimento Parcial das Obrigações Garantidas*. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa, sob qualquer hipótese, em exoneração correspondente da Alienação Fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

2.7 *Valor da Garantia*. Para fins meramente fiscais e de registro, o valor da garantia fiduciária, nesta data, corresponde ao capital social da Sociedade, qual seja, R$ 1.000,00 (um mil reais), nos termos do contrato social vigente da Sociedade.

2.7.1 Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário dos CRI conforme disposto na Resolução CVM 17, o valor das Quotas será apurado conforme valor patrimonial das Quotas Alienadas Fiduciariamente, nos termos do mais recente balanço contábil da Sociedade na oportunidade. A Fiduciante deverá encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, até o dia 30 do mês de março de cada ano, o contrato social vigente da Sociedade, em conjunto com o balanço patrimonial emitido em 31 de dezembro de cada ano.

CLÁUSULA TERCEIRA
CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1 Para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728 e do artigo 24 da Lei nº 9.514, e para fins registrários, as principais características das Obrigações Garantidas se encontram descritas nos itens das cláusulas 3.1.1 e 3.1.2 abaixo.

3.1.1 Os Créditos Imobiliários NC Indianópolis têm as características descritas a seguir:

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

(a) *Quantidade de Notas Comerciais Indianópolis*: 107.724 (cento e sete mil e setecentas e vinte e quatro) Notas Comerciais Indianópolis;

(b) *Valor Nominal Unitário Indianópolis*: R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Notas Comerciais Indianópolis;

(c) *Valor Nominal Total Indianópolis*: R$ 107.724.000,00 (cento e sete milhões e setecentos e vinte e quatro mil reais) na Data de Emissão das Notas Comerciais Indianópolis (sendo este o valor total de principal dos Créditos Imobiliários NC Indianópolis;

(d) *Data de Emissão*: 07 de outubro de 2022 ("Data de Emissão das Notas Comerciais Indianópolis");

(e) *Prazo e Data de Vencimento*: 1.566 (um mil e quinhentos e sessenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão da Notas Comerciais Indianópolis, vencendo-se, portanto, em 20 de janeiro de 2027 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais Indianópolis") a qual configura data final de vigência da carência que recai sobre o pagamento das Notas Comerciais Indianópolis, conforme explicitada no Anexo I do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada das Notas Comerciais Indianópolis em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Indianópolis ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme definido abaixo) ou do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), observados os termos estabelecidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis;

(f) *Atualização Monetária*: o Valor Nominal Unitário Indianópolis ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis), pela variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA") calculada *pro-rata temporis,* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos (em cada Data de Aniversário), desde a Data de Integralização (inclusive) (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.4 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis ("Atualização Monetária");

(g) *Juros Remuneratórios*: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta)

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

dias corridos, calculados *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano ("Juros Remuneratórios"). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula constante da cláusula 5.5 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis;

(h) *Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis*: o Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, conforme o caso) será integralmente pago em 1 (uma) única parcela, juntamente com a Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios incorporados ao Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, na Data de Vencimento das Notas Comerciais Indianópolis, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória, bem como da liquidação antecipada das Notas Comerciais Indianópolis em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Indianópolis ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis;

(i) *Amortização Extraordinária Facultativa*: as Notas Comerciais Indianópolis não estarão sujeitas à amortização extraordinária facultativa pela Sociedade;

(j) *Resgate Antecipado Facultativo Total:* a partir de 30 de novembro de 2024 (inclusive), a Sociedade poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais Indianópolis ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis. O Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado mediante o pagamento, na respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total, do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis acrescido **(i)** dos Juros Remuneratórios, calculados, *pro rata temporis*, desde a Data de Pagamento das Notas Comerciais Indianópolis (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais) imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento (exclusive); e **(ii)** de 5,0% (cinco por cento) do saldo do Valor Nominal Atualizado Indianópolis multiplicado pelos anos remanescentes, sem prejuízo, ainda, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais Indianópolis, incluindo eventuais Encargos Moratórios (conforme definido abaixo) ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total"). O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total será liquidado mediante TED ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes para a conta corrente a ser indicada oportunamente pela Fiduciária;

(k) *Resgate Antecipado Facultativo Parcial:* as Notas Comerciais Indianópolis não estarão sujeitas ao resgate antecipado facultativo parcial pela Sociedade;

(l) *Amortização Extraordinária Obrigatória*: sempre que forem creditados recursos

na Conta Centralizadora a título da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis) ou da Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis), conforme o caso, a Sociedade deverá realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, conforme o caso), até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do valor total da Emissão das Notas Comerciais Indianópolis, com relação à totalidade das Notas Comerciais Indianópolis, na Data de Pagamento das Notas Comerciais Indianópolis imediatamente subsequente a tal recebimento de recursos na Conta Centralizadora ("Amortização Extraordinária Obrigatória"). A Amortização Extraordinária Obrigatória será realizada mediante o pagamento, na respectiva Data da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis), da parcela do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis a ser amortizada, correspondente ao valor total da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis ou da Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis, conforme o caso, sem prejuízo, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais Indianópolis, incluindo eventuais Encargos Moratórios;

(m) *Resgate Antecipado Obrigatório Total:* na hipótese de: **(1)** serem creditados recursos na conta corrente a ser indicada oportunamente pela Fiduciária a título da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis ou da Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis, conforme o caso, em montante superior ao total do saldo do Valor Nominal Unitário Indianópolis; e, cumulativamente, **(2)** tais recursos recebidos na conta corrente a ser indicada oportunamente pela Fiduciária incluírem recebíveis decorrentes da venda da última Unidade Autônoma Indianópolis (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis) disponível à venda, a Sociedade deverá, na Data de Pagamento das Notas Comerciais Indianópolis imediatamente subsequente a tal recebimento de recursos na Conta Centralizadora ("Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total"), realizar o resgate antecipado total do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, com relação à totalidade das Notas Comerciais Indianópolis ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"). O Resgate Antecipado Obrigatório Total será realizado mediante o pagamento, na respectiva Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, sem prejuízo do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais Indianópolis, incluindo eventuais Encargos Moratórios;

(n) *Vencimento Antecipado*: observados os termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, as obrigações relativas às Notas Comerciais Indianópolis poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, ***sempre de forma não automática***, ou seja, com a necessidade de declaração pela Fiduciária,

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, na ocorrência de quaisquer das hipóteses expressamente descritas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, sendo certo que eventuais prazos de curas, limites e/ou valores mínimos (*thresholds*), especificações, ressalvas e/ou exceções em relação a tais hipóteses também foram definidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis;

(o) *Repactuação Programada*: as Notas Comerciais Indianópolis não estarão sujeitas a repactuações programadas; e

(p) *Encargos Moratórios*: ocorrendo atraso imputável à Sociedade no pagamento de qualquer quantia devida à Fiduciária, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios").

3.1.2 Os Créditos Imobiliários NC Pintassilgo têm as características descritas a seguir:

(a) *Quantidade de Notas Comerciais Pintassilgo*: 53.861 (cinquenta e três mil e oitocentas e sessenta e uma) Notas Comerciais Pintassilgo;

(b) *Valor Nominal Unitário Pintassilgo*: R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo;

(c) *Valor Nominal Total Pintassilgo*: R$ 53.861.000,00 (cinquenta e três milhões e oitocentos e sessenta e um mil reais) na Data de Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo (sendo este o valor total de principal dos Créditos Imobiliários NC Pintassilgo;

(d) *Data de Emissão*: 07 de outubro de 2022 ("Data de Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo");

(e) *Prazo e Data de Vencimento*: 1.566 (um mil e quinhentos e sessenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão da Notas Comerciais Pintassilgo, vencendo-se, portanto, em 20 de janeiro de 2027 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais Pintassilgo") a qual configura data final de vigência da carência que recai sobre o pagamento das Notas Comerciais Pintassilgo, conforme explicitada no Anexo I do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada das Notas Comerciais Pintassilgo em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Pintassilgo ou, ainda, da realização do

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme definido abaixo) ou do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), observados os termos estabelecidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo;

(f) *Atualização Monetária*: o Valor Nominal Unitário Pintassilgo ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo), pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro-rata temporis,* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos (em cada Data de Aniversário), desde a Data de Integralização (inclusive) (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante da cláusula 5.4 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo ("Atualização Monetária");

(g) *Juros Remuneratórios*: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano ("Juros Remuneratórios"). O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula constante da cláusula 5.5 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo;

(h) *Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo*: o Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo, conforme o caso) será integralmente pago em 1 (uma) única parcela, juntamente com a Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios incorporados ao Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo, na Data de Vencimento das Notas Comerciais Pintassilgo, ressalvada a possibilidade de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória, bem como da liquidação antecipada das Notas Comerciais Pintassilgo em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Pintassilgo ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo;

(i) *Amortização Extraordinária Facultativa*: As Notas Comerciais Pintassilgo não estarão sujeitas à amortização extraordinária facultativa pela Devedora Pintassilgo;

(j) *Resgate Antecipado Facultativo Total:* a partir de 30 de novembro de 2024 (inclusive), a Devedora Pintassilgo poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais Pintassilgo ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão de

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

Notas Comerciais Pintassilgo. O Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado mediante o pagamento, na respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total, do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo acrescido **(i)** dos Juros Remuneratórios, calculados, *pro rata temporis*, desde a Data de Pagamento das Notas Comerciais Pintassilgo (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo) imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento (exclusive); e **(ii)** de 5,0% (cinco por cento) do saldo do Valor Nominal Atualizado Pintassilgo multiplicado pelos anos remanescentes, sem prejuízo, ainda, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais Pintassilgo, incluindo eventuais Encargos Moratórios (conforme definido abaixo) ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total"). O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total será liquidado mediante TED ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes para a conta corrente a ser indicada oportunamente pela Fiduciária;

(k) *Resgate Antecipado Facultativo Parcial*: as Notas Comerciais Pintassilgo não estarão sujeitas ao resgate antecipado facultativo parcial pela Devedora Pintassilgo;

(l) *Amortização Extraordinária Obrigatória*: sempre que forem creditados recursos na Conta Centralizadora a título da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo) ou da Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo), conforme o caso, a Devedora Pintassilgo deverá realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo, conforme o caso), até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do valor total da Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo, com relação à totalidade das Notas Comerciais Pintassilgo, na Data de Pagamento das Notas Comerciais Pintassilgo imediatamente subsequente a tal recebimento de recursos na Conta Centralizadora ("Amortização Extraordinária Obrigatória"). A Amortização Extraordinária Obrigatória será realizada mediante o pagamento, na respectiva Data da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo), da parcela do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo a ser amortizada, correspondente ao valor total da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo ou da Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo, conforme o caso, sem prejuízo, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais Pintassilgo, incluindo eventuais Encargos Moratórios;

(m) *Resgate Antecipado Obrigatório Total*: na hipótese de: **(1)** serem creditados recursos na conta corrente a ser indicada oportunamente pela Fiduciária a título da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo ou da Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo, conforme o caso, em montante superior ao total do saldo do Valor Nominal Unitário Pintassilgo; e, cumulativamente, **(2)**

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

tais recursos recebidos na conta corrente a ser indicada oportunamente pela Fiduciária incluírem recebíveis decorrentes da venda da última Unidade Autônoma Pintassilgo disponível à venda, a Devedora Pintassilgo deverá, na Data de Pagamento das Notas Comerciais Pintassilgo imediatamente subsequente a tal recebimento de recursos na Conta Centralizadora ("Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total"), realizar o resgate antecipado total do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo, com relação à totalidade das Notas Comerciais Pintassilgo ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"). O Resgate Antecipado Obrigatório Total será realizado mediante o pagamento, na respectiva Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo, sem prejuízo do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais Pintassilgo, incluindo eventuais Encargos Moratórios;

(n) *Vencimento Antecipado*: observados os termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, as obrigações relativas às Notas Comerciais Pintassilgo poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, ***sempre de forma não automática***, ou seja, com a necessidade de declaração pela Fiduciária, conforme disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, na ocorrência de quaisquer das hipóteses expressamente descritas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, sendo certo que eventuais prazos de curas, limites e/ou valores mínimos (*thresholds*), especificações, ressalvas e/ou exceções em relação a tais hipóteses também foram definidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo;

(o) *Repactuação Programada*: as Notas Comerciais Pintassilgo não estarão sujeitas a repactuações programadas; e

(p) *Encargos Moratórios*: ocorrendo atraso imputável à Devedora Pintassilgo no pagamento de qualquer quantia devida à Fiduciária, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios").

3.1.3 Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 3.1.1 e 3.1.2 acima, as Obrigações Garantidas têm suas características perfeitamente descritas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, na Escritura de Emissão de CCI, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os quais constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, inclusive para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728 e do artigo 24 da Lei nº 9.514.

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

CLÁUSULA QUARTA
DO DIREITO A VOTO

4.1 A Fiduciante terá o direito de livremente exercer, durante a vigência deste Contrato, seu direito de voto relacionados às Quotas Alienadas Fiduciariamente, de acordo com o contrato social da Sociedade e com a legislação aplicável, exceto quando ocorrer ou persistir um Evento de Vencimento Antecipado, hipótese em que o exercício do direito de voto relacionado às Quotas Alienadas Fiduciariamente acerca das matérias abaixo sempre estará sujeito à orientação prévia e por escrito da Fiduciária, nos termos das cláusulas 4.1.1 e seguintes abaixo:

(a) quaisquer alterações ao contrato social da Sociedade com relação ao objeto social da Sociedade e às matérias indicadas nesta cláusula;

(b) emissão ou aquisição de valores mobiliários de emissão da Sociedade;

(c) criação de quaisquer espécies de reservas não decorrentes de lei;

(d) desdobramento ou grupamento de valores mobiliários que sejam detidos pelos quotistas da Sociedade;

(e) emissão de novas quotas ou títulos ou direitos que evidenciem o direito de subscrever quaisquer outras quotas de seu capital social ou quaisquer direitos ou opções de compra de quaisquer desses títulos ou quotas;

(f) redução de capital social da Sociedade, exceto para absorção de prejuízos acumulados;

(g) resgate, recompra, permuta ou amortização de quotas representativas do capital social da Sociedade, quer com redução, ou não, de seu capital social;

(h) alteração da política de distribuição de rendimentos, frutos ou vantagens;

(i) alteração de quaisquer dos direitos, preferências ou vantagens das Quotas Alienadas Fiduciariamente;

(j) cisão, fusão, incorporação (inclusive incorporação de ações), transformação em qualquer outro tipo societário ou, ainda, qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Sociedade;

(k) a prática de qualquer ato, ou a celebração de qualquer documento, para o fim de aprovar, requerer ou concordar com falência, liquidação, dissolução, extinção, ou

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

recuperação, judicial ou extrajudicial da Sociedade;

(l) a contratação de qualquer operação que, de qualquer forma, dê origem a novos endividamentos da Sociedade, e, ainda, qualquer alteração nos termos e condições das operações aprovadas, exceto contratação do Financiamento à Produção (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis), para financiamento das obras do Empreendimento-Alvo Indianópolis, desde que respeitadas as condições presentes nos Documentos da Operação;

(m) prestação de ônus, garantias reais ou quaisquer outras obrigações sobre os ativos de propriedade, direta ou indireta, da Sociedade, inclusive suas quotas, exceto pelas garantias prestadas no âmbito do Financiamento à Produção, desde que respeitadas as condições presentes nos Documentos da Operação;

(n) celebração ou alteração de eventuais contratos de parcerias, *joint ventures* ou associações pela Sociedade, e, ainda, a celebração de qualquer outro acordo, contrato ou documento que verse sobre regras aplicáveis, em especial, mas não se limitando a, participação nos lucros, direito de voto e/ou transferência de quotas da Sociedade; e

(o) qualquer evento que cause ou possa causar um efeito adverso significativo às Garantias ou aos direitos da Fiduciária ou dos Titulares dos CRI no âmbito da Operação de Securitização.

4.1.1 A Fiduciante comunicará a Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a ocorrência de reunião de sócios da Sociedade em cuja ordem do dia conste quaisquer das matérias elencadas na cláusula 4.1 acima, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data efetiva da realização da reunião de sócios.

4.1.2 Fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que a Fiduciária somente poderá se manifestar conforme instruída pelos Titulares dos CRI após a realização de Assembleia Especial. Caso a referida assembleia não seja instalada ou, ainda que instalada, não haja quórum para deliberação a matéria em questão, a Fiduciária deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em tela.

4.1.3 A Fiduciante se obriga a exercer qualquer direito de voto, anuência ou outros direitos em relação às Quotas Alienadas Fiduciariamente estritamente de acordo com este Contrato, sendo certo que, caso tenha ocorrido ou esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado e a Fiduciária não tenha se manifestado tempestivamente com relação a qualquer uma das matérias elencadas na cláusula 4.1 acima, a Fiduciante deverá se abster de votar na reunião de sócios que deliberar sobre tal matéria.

4.1.4 A Sociedade não deverá registrar ou implementar qualquer voto da Fiduciante

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

que viole os termos e condições previstos no presente Contrato ou no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis ou, ainda, que de qualquer outra forma, possa ter um efeito prejudicial quanto à eficácia, validade ou prioridade da presente Alienação Fiduciária.

4.2 Sem prejuízo da Alienação Fiduciária constituída nos termos deste Contrato, a Fiduciante, de livre e espontânea vontade, cede condicionalmente, em benefício da Fiduciária, de forma irrevogável, irretratável, gratuita, exclusiva e absoluta, os direitos decorrentes da totalidade das Quotas Alienadas Fiduciariamente, incluindo, sem limitar, o direito de voto relacionado a tais bens, necessários para que a Fiduciária assuma a administração e/ou o controle societário da Sociedade, exclusivamente no que diz respeito aos atos de administração e/ou de controles necessários para viabilizar a preservação e a excussão das garantias previstas neste Contrato, de forma temporária, nos termos das cláusulas 4.2.1 e 4.2.2 abaixo ("Direito de Assunção Temporária").

4.2.1 A eficácia do Direito de Assunção Temporária está condicionada às seguintes condições ("Condição para a Assunção Temporária"): **(i)** ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis; e **(ii)** envio de notificação a ser entregue à Sociedade e à Fiduciante pela Fiduciária.

4.2.2 O Direito de Assunção Temporária está limitado temporalmente até o momento em que a Sociedade e a Fiduciante forem devidamente notificados, pela Fiduciária, que **(i)** a Fiduciária não deseja mais exercer o Direito de Assunção Temporária; **(ii)** tenha ocorrido a excussão da garantia sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente; ou **(iii)** tenha ocorrido a integral quitação das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.

4.2.3 Para o fim de permitir à Fiduciária cumprir adequadamente com suas obrigações, de acordo com as disposições previstas neste Contrato, a Sociedade fornecerá à Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento, pela Sociedade, de notificação encaminhada pela Fiduciária sobre o Direito de Assunção Temporária, todos os documentos que sejam necessários para o exercício do Direito de Assunção Temporária, inclusive, mas não se limitando a, aprovações societárias, correspondências, atas de reuniões e outros documentos técnicos, comerciais e financeiros que se encontrem eventualmente na posse da Sociedade e todo e qualquer outro documento e/ou informação necessário ao exercício do Direito de Assunção Temporária que venha a ser solicitado pela Fiduciária.

4.2.4 Além de firmar qualquer documento e satisfazer qualquer formalidade que venham a ser necessários para os fins previstos nesta cláusula 4.2 e de modo a permitir o exercício do Direito de Assunção Temporária, a Fiduciante e a Sociedade nomeiam, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, a Fiduciária como sua procuradora.

4.2.5 Sem prejuízo de quaisquer outras obrigações da Fiduciante e da Sociedade

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

previstas neste Contrato, fica, desde já, certo e ajustado que a Fiduciária fica, pelo presente Contrato, expressamente autorizada a notificar todas e quaisquer autoridades ou terceiros, se necessário, para dar ciência acerca da celebração deste Contrato e a eficácia do Direito de Assunção Temporária, nos termos deste Contrato e da lei aplicável.

4.2.6 Ainda, sem prejuízo do disposto na cláusula 4.2.5 acima, a Fiduciária não terá qualquer obrigação de tomar qualquer medida necessária para a preservação de quaisquer direitos relativos às Quotas Alienadas Fiduciariamente ou ao Direito de Assunção Temporária contra quaisquer terceiros ou qualquer outra medida, de qualquer natureza, com relação ao Direito de Assunção Temporária.

4.2.7 A Fiduciária não será considerada responsável por qualquer prejuízo ou dano resultante de qualquer ação ou omissão que venha a ser por ela, diretamente ou por intermédio de terceiros, indicados, praticados de acordo com os termos e condições estabelecidos neste Contrato, exceção feita se a causa do eventual prejuízo ou dano sofrido pela Fiduciante ou pela Sociedade tenha sido causado em razão de dolo ou culpa da Fiduciária, conforme decisão transitada em julgado.

CLÁUSULA QUINTA
DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1 A Fiduciante declara e garante à Fiduciária, na data da assinatura deste Contrato, que:

(a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(b) as obrigações assumidas neste Contrato constituem obrigações legalmente válidas, vinculantes, eficazes e exigíveis, exequíveis de acordo com seus termos e condições;

(c) nenhum registro, arquivamento, averbação, anotação, aprovação, licença, ordem de, qualificação, autorização ou consentimento de qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos do presente Contrato ou para a prestação da Alienação Fiduciária, exceto pelo arquivamento da ACS perante a JUCESP e pelo registro deste Contrato no Cartório de RTD;

(d) a celebração do presente Contrato e a prestação da Alienação Fiduciária não infringem: **(i)** qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer de seus ativos estejam sujeitos; **(iii)** qualquer ordem, decisão ou sentença judicial (ainda que

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

liminar), arbitral ou administrativa que afete ou possa afetar a Fiduciante ou qualquer de seus ativos; e **(iv)** qualquer contrato, acordo ou instrumento, de qualquer natureza, do qual a Fiduciante seja parte ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito, nem irá resultar em: ***(1)*** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos; ***(2)*** criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante, exceto conforme previsto neste Contrato; ou ***(3)*** na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos;

(e) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(f) inexiste qualquer ação de interdição promovida contra a Fiduciante;

(g) não há quaisquer vícios de vontade na celebração deste Contrato;

(h) as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(i) foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Contrato, tendo sido informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar as suas vontades;

(j) a Fiduciante é legítima titular de 100% (cem por cento) das Quotas Alienadas Fiduciariamente, as quais se encontram e encontrar-se-ão, durante a vigência da presente Alienação Fiduciária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e/ou gravames, de qualquer natureza, excetuada apenas a presente Alienação Fiduciária, podendo ser alienados fiduciariamente à Fiduciária ou vendidos, judicial ou extrajudicialmente, não havendo, no contrato social da Sociedade, em eventuais acordos de cotistas ou em quaisquer outros documentos dos quais a Fiduciante e/ou a Sociedade sejam partes, qualquer disposição que impeça esta garantia fiduciária e a sua eventual execução de acordo com os termos ora previstos;

(k) as Quotas foram validamente subscritas e totalmente integralizadas e constituem a totalidade das quotas detidas pela Fiduciante nesta data;

(l) não há quaisquer opções remanescentes ou autorizadas, opções de compra, subscrições, direitos, compromissos ou quaisquer outros contratos de qualquer natureza obrigando a Sociedade a emitir quaisquer quotas, direitos ou garantias que se convertam ou

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

comprovem o direito de comprar ou subscrever quaisquer das Quotas Alienadas Fiduciariamente;

(m) renuncia, neste ato, a qualquer direito ou privilégio legal ou contratual que possa afetar a livre e integral validade, eficácia, exequibilidade e transferência das Quotas Alienadas Fiduciariamente no caso de sua excussão, estendendo-se tal renúncia, inclusive e sem qualquer limitação, a quaisquer direitos previstos na legislação aplicável ou em qualquer documento, incluindo o contrato social da Sociedade;

(n) não foi citada, notificada ou intimada, até a presente data, sobre a existência de quaisquer procedimentos, inquéritos, investigações, notificações, comunicações, reclamações ou processos judiciais, administrativos ou arbitrais, de qualquer natureza, incluindo, sem limitação, de natureza cível, trabalhista, fiscal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória, que afete ou possa vir a afetar as Quotas Alienadas Fiduciariamente, ou, ainda que indiretamente, a presente Alienação Fiduciária;

(o) defenderão, em nome próprio, os direitos da Fiduciária sobre as Quotas Alienados Fiduciariamente contra quaisquer ações ou discussões que venham a ser propostas por terceiros;

(p) não existem acordos de sócios ou outros contratos celebrados pela Fiduciante ou pela Sociedade que requeira anuência de terceiros ou impacte de qualquer forma a presente Alienação Fiduciária;

(q) celebrará os documentos e instrumentos adicionais necessários que eventualmente venham a ser exigidos, de tempos em tempos, para permitir que a Fiduciária proteja os direitos ora constituídos, relativos às Quotas Alienadas Fiduciariamente, no todo ou em parte, ou o exercício por parte da Fiduciária de quaisquer dos direitos, poderes e faculdades a ele atribuídos pelo presente Contrato; e

(r) a constituição da presente garantia fiduciária não gera o vencimento antecipado de quaisquer dívidas contraídas pela Sociedade e/ou pela Fiduciante perante terceiros.

5.2 A Sociedade declara e garante à Fiduciária, na data da assinatura deste Contrato, que:

(a) é uma sociedade empresária limitada devidamente organizada e constituída e validamente existente segundo as leis e regulamentação da República Federativa do Brasil, possuindo todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para atuar em território brasileiro e estando habilitada e qualificada para exercer suas atividades e conduzir os negócios em que atualmente está envolvida;

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

(b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, bem como realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(c) os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes previstos em ato societário e/ou legitimamente outorgados, conforme o caso, para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;

(d) as obrigações assumidas neste Contrato constituem obrigações legalmente válidas, vinculantes, eficazes e exigíveis, exequíveis de acordo com seus termos e condições;

(e) nenhum registro, arquivamento, averbação, anotação, aprovação, licença, ordem de, qualificação, autorização ou consentimento de qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos do presente Contrato, exceto pelo arquivamento da ACS perante a JUCESP e pelo registro deste Contrato no Cartório de RTD;

(f) a celebração deste Contrato não infringe: **(i)** o seu contrato social; **(ii)** qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Sociedade ou qualquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; **(iii)** qualquer ordem, decisão ou sentença judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que afete ou possa afetar a Sociedade ou qualquer de seus respectivos ativos; e **(iv)** qualquer contrato, acordo ou instrumento, de qualquer natureza, do qual a Sociedade seja parte ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito, nem irá resultar em: ***(1)*** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos; ***(2)*** criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Sociedade; ou ***(3)*** na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos;

(g) não se encontra, e seus representantes legais que assinam o presente Contrato não se encontram, em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, bem como quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(h) as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e

(i) foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Contrato, tendo sido informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação

objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade.

5.3 *Subsistência das Declarações*. As declarações e garantias aqui prestadas subsistirão após a celebração e entrega do presente Contrato, bem como com relação a quaisquer Quotas Alienadas Fiduciariamente adicionais que forem entregues à Fiduciária, nos termos deste Contrato, comprometendo-se a Parte que prestar tais declarações e garantias a indenizar e a manter indene a Sociedade, a outra Parte, seus sócios, administradores, suas Afiliadas, coligadas e seus respectivos conselheiros, diretores, executivos, empregados e demais representantes legais ("Parte Indenizada") contra todas e quaisquer reivindicações, danos, perdas, obrigações, responsabilidades e despesas comprovadas e razoáveis (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios) em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que dela venham a ser cobrados, em cada caso, em decorrência: **(a)** da falsidade, incompletude, omissão ou inexatidão de quaisquer de suas declarações e garantias aqui contidas; e/ou **(b)** de descumprimento deste Contrato.

CLÁUSULA SEXTA
OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

6.1 Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante, até a integral quitação das Obrigações Garantidas, se obriga a:

(a) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo evento em que a Fiduciante venha a adquirir ou se tornar titular de novas Quotas, alienar fiduciariamente tais novas Quotas e seus respectivos direitos creditórios à Fiduciária nos mesmos termos e para os fins previstos no presente Contrato, o que se dará, mediante formalização de: **(i)** instrumento de aditamento ao presente Contrato; e **(ii)** celebração de alteração do contrato social da Sociedade para fazer constar a alienação fiduciária das novas Quotas e os respectivos direitos creditórios relativos a tais novas Quotas;

(b) mediante solicitação por escrito da Fiduciária, às expensas da Sociedade, assinar, anotar e entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação, todos os contratos e/ou documentos comprobatórios e tomar todas as demais medidas necessárias que a Fiduciária possa solicitar para **(i)** aperfeiçoar, preservar, proteger e manter a validade e eficácia das Quotas Alienadas Fiduciariamente e da presente Alienação Fiduciária; **(ii)** garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, ou **(iii)** garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato, sempre de forma que não implique assunção de qualquer obrigação adicional ou ampliação de obrigação existente ou, ainda, extinção de direitos assegurados pelos Documentos da Operação ou outro instrumento aplicável;

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

(c) manter a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e as Quotas Alienadas Fiduciariamente livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus, exceto aqueles oriundos do presente Contrato;

(d) observada a Condição para a Assunção Temporária, cumprir todas as instruções emanadas pela Fiduciária para exercício do Direito de Assunção Temporária e/ou excussão da presente garantia, prestar toda a assistência e celebrar quaisquer documentos adicionais que venham a ser comprovadamente necessários e solicitados pela Fiduciária para a preservação das Quotas Alienadas Fiduciariamente, o exercício do Direito de Assunção Temporária e/ou a excussão da presente Alienação Fiduciária, nos termos deste Contrato;

(e) defender-se de forma tempestiva e eficaz, às expensas da Sociedade, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, as Quotas Alienadas Fiduciariamente;

(f) pagar ou fazer com que o contribuinte definido pela legislação tributária aplicável pague, antes da incidência de quaisquer multas, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos, contribuições, multas, penalidades, juros ou custos e outros pagamentos governamentais ou não governamentais, presentes ou futuramente incidentes, sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente;

(g) não cancelar, vender, ceder, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar as Quotas Alienadas Fiduciariamente, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária e dos Titulares dos CRI;

(h) não propor, isoladamente ou em conjunto com qualquer outro credor, qualquer procedimento visando à declaração de falência ou insolvência da Sociedade;

(i) não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente, tampouco qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer das Quotas Alienadas Fiduciariamente, ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato; e

(j) não aprovar, fora do curso ordinário dos negócios sociais, a distribuição dos eventuais lucros líquidos da Sociedade, seja a que título for, inclusive a título de dividendos, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária.

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

CLÁUSULA SÉTIMA
EXCUSSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

7.1 *Excussão da Garantia*. Sem prejuízo das demais disposições deste Contrato, na ocorrência da decretação de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas (ou no caso de vencimento final das Obrigações Garantidas sem o seu devido pagamento), a Fiduciária poderá, mas não estará obrigada a, exercer todos os direitos e ações outorgados no presente Contrato, ou em qualquer outro instrumento que garanta, comprove ou se relacione às Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, os direitos previstos na Lei nº 4.728, na Lei nº 9.514 e nos demais dispositivos legais aplicáveis, podendo inclusive iniciar a excussão, parcial ou total, das Quotas Alienadas Fiduciariamente, seja por meio judicial ou extrajudicial, que não poderá ser a preço vil, seja por venda pública ou privada, podendo, inclusive, dispor, ceder, transferir, vender, conferir opções, cobrar, exigir e receber, no todo ou em parte, as Quotas Alienadas Fiduciariamente, assim como dar quitação e assinar quaisquer documentos necessários para tal fim, independentemente autorização adicional da Fiduciante ou da Sociedade.

7.1.1 Na hipótese de ocorrência de um descumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá encaminhar notificação à Sociedade e à Fiduciante a respeito do referido descumprimento ("Notificação de Infração"), ficando, desde já, certo e ajustado entre as Partes que a Fiduciante e a Sociedade, conforme aplicável, se obrigam a sanar tal descumprimento dentro do prazo de cura estabelecido para a respectiva obrigação, se aplicável, observando-se a eventual configuração de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos estabelecidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis.

7.1.2 A Fiduciante estará constituída em mora para fins deste Contrato e para todos os efeitos legais caso não consiga efetivamente sanar o descumprimento das Obrigações Garantidas dentro do prazo previsto na cláusula 7.1.1 acima.

7.1.3 Uma vez purgada a mora pela Fiduciante, convalescerá a presente garantia fiduciária nas mesmas condições aqui dispostas, caso não tenha sido verificada a quitação integral das Obrigações Garantidas.

7.2 *Utilização dos Recursos*. Os recursos provenientes do recebimento dos Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo Indianópolis (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis) e/ou do preço da venda das Quotas deverão ser utilizados pela Fiduciária na forma descrita na cláusula 7.10 abaixo, devendo a Fiduciária entregar à Fiduciante, se houver, o respectivo saldo, acompanhado de demonstrativo da operação realizada.

7.3 *Não Purgação da Mora*. Caso a mora da Fiduciante não seja purgada no prazo estabelecido na cláusula 7.1.1 acima, a propriedade plena das Quotas Alienadas Fiduciariamente será consolidada na Fiduciária e esta promoverá, a seu exclusivo critério, a excussão da presente garantia, ficando para tanto autorizada, pela Fiduciante, de forma irrevogável e irretratável, a

vender e transferir as Quotas Alienadas Fiduciariamente, pelo Valor de Avaliação das Quotas a ser apurado nos termos da cláusula 7.3.3 abaixo, segundo seus melhores esforços para buscar o melhor preço possível, a seus exclusivos critérios, aplicando o produto obtido na amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia, pregão público ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, podendo, como proprietário, praticar todos os atos necessários para a venda e transferência das Quotas, inclusive firmar os respectivos contratos de venda e compra e atos societários necessários, receber valores, dar quitação e transigir, podendo solicitar todas as averbações, os registros e as autorizações que porventura sejam necessários para a efetiva venda e transferência das Quotas.

7.3.1 O produto da excussão será utilizado para amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia, pregão público ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, podendo, como proprietário, praticar todos os atos necessários para a venda e transferência das Quotas, inclusive firmar os respectivos contratos de venda e compra e atos societários necessários, receber valores, dar quitação e transigir, podendo solicitar todas as averbações, os registros e as autorizações que porventura sejam necessários para a efetiva venda e transferência das Quotas.

7.3.2 *Mandato*. A Fiduciante, de forma irrevogável e irretratável, outorga à Fiduciária, neste ato, nos termos do artigo 684 do Código Civil, todos os poderes necessários para, uma vez descumpridas as Obrigações Garantidas, praticar todos os atos referidos na cláusula 7.2 acima, sendo conferidos à Fiduciária todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, inclusive os poderes "*ad judicia*" e "*ad negotia*", incluindo ainda os previstos no Código Civil, e todas as faculdades previstas na Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

7.3.2.1 Sem prejuízo do disposto na cláusula 7.3.2 acima, em complemento aos poderes outorgados, a Fiduciante outorga, nesta data, o instrumento particular de procuração em favor da Fiduciária, nos moldes do **Anexo II** deste Contrato.

7.3.3 *Valor de Avaliação das Quotas*. As Partes concordam que o valor de avaliação das quotas será o valor patrimonial das Quotas Alienadas Fiduciariamente ("Preço Patrimonial"), corrigido pela variação do IPCA, sendo certo que 80% (oitenta por cento) do valor corrigido será considerado como preço de venda forçada ("Preço de Venda Forçada"). Durante o prazo inicial de 6 (seis) meses a contar da consolidação da propriedade das Quotas Alienadas Fiduciariamente em nome da Fiduciária, a Fiduciária poderá efetivar a alienação das Quotas Alienadas Fiduciariamente pelo valor mínimo equivalente ao Preço de Venda Forçada. Após o término do prazo de 6 (seis) meses, a Fiduciária poderá alienar as Quotas e os Direitos Creditórios pelo maior valor ofertado por terceiros, desde que autorizada pelos Titulares dos CRI.

7.3.3.1 Em atendimento ao Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Sociedade, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão das Notas Comerciais Indianópolis.

7.4 *Ordem de Pagamento*. O produto total apurado com a eventual venda das Quotas Alienadas Fiduciariamente, nos termos da cláusula 7.2 acima, será aplicado primeiramente ao pagamento de multas e despesas da operação incorridas pela Fiduciária, pagamento dos Juros Remuneratórios referente ao período transcorrido e, ao final, ao pagamento do valor de principal das Obrigações Garantidas, suportando, a Fiduciante, todas as despesas em que a Fiduciária tiver de incorrer com tal procedimento. Se houver saldo devedor remanescente, a Sociedade permanecerá responsável pelo seu pagamento, devendo saná-lo no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da ciência, por escrito, dada pela Fiduciária à Sociedade do montante do saldo devedor e sem prejuízo das demais Garantias constituídas. Havendo saldo credor, será ele pago à Fiduciante, pela Fiduciária, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do integral pagamento das Obrigações Garantidas. Caso a Fiduciária não encontre um terceiro comprador para as Quotas Alienadas Fiduciariamente, a Fiduciante desde logo autoriza a Fiduciária a permanecer como titular das Quotas Alienadas Fiduciariamente, sendo certo que as Obrigações Garantidas perante a Fiduciária serão consideradas extintas até o valor do Preço de Venda Forçada.

7.5 *Retenção de Valores*. Caso haja Obrigações Garantidas ainda não vencidas quando da excussão da presente garantia, a Fiduciária manterá consigo os recursos decorrentes da referida excussão que sobejarem do valor utilizado para liquidar as Obrigações Garantidas vencidas, até final e total liquidação das referidas Obrigações Garantidas. Tão logo todas as Obrigações Garantidas sejam cumpridas, a Fiduciária deverá, em até 10 (dez) Dias Úteis da notificação enviada pela Fiduciante neste sentido, pagar a esta os valores retidos nos termos desta cláusula 7.5, caso existentes.

7.6 *Resolução da Alienação Fiduciária*. Uma vez liquidadas as Obrigações Garantidas, integralmente, a Fiduciária se obriga a conceder à Fiduciante o termo de liberação da presente Alienação Fiduciária no prazo de até 30 (trinta) dias, contados de solicitação nesse sentido encaminhada pela Fiduciante à Fiduciária.

7.7 *Cooperação*. A Fiduciante, desde já, se obriga a praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento das exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo Indianópolis.

7.7.1 *Transferência de Recursos*. Na hipótese da cláusula 7.1 acima, a Fiduciante autoriza a Fiduciária, desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a transferir os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo Indianópolis para qualquer conta corrente de livre escolha da Fiduciária e em benefício dos Titulares dos CRI.

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

7.7.2 *Exercício do Direito*. A Fiduciária, na hipótese prevista na Cláusula 7.1 acima, compete o direito de usar das Quotas, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, ou quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis para receber os direitos creditórios relacionados às Quotas e exercer os demais direitos conferidos à Fiduciante nos respectivos instrumentos representativos.

7.8 *Registro da Transferência*. A Fiduciante se compromete, às expensas da Sociedade, a tomar as providências necessárias, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar da constituição em mora da Fiduciante, nos termos da cláusula 7.1.1 acima, para realizar o protocolo dos registros da transferência da titularidade das Quotas Alienadas Fiduciariamente em decorrência da execução da presente Alienação Fiduciária perante a JUCESP e o Cartório de RTD, devendo comprovar o devido registro no prazo de 30 (trinta) dias após o referido protocolo.

7.9 *Ordem de Execução*. As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária, a seu exclusivo critério, seguindo a deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, 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.

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

7.10 *Produto da Excussão*. A Fiduciária aplicará o produto da excussão da garantia objeto desta Alienação Fiduciária na seguinte ordem: **(a)** na liquidação dos custos e despesas comprovadas e razoáveis incorridos para a proteção ou salvaguarda dos direitos da Fiduciária, incluindo, sem limitação, o pagamento de honorários e o reembolso de despesas; e **(b)** na quitação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA OITAVA
COMUNICAÇÕES

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

8.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(a) *para a Fiduciante:*
LOTE 5 INCORPORADORA LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, conjunto 121, 12º andar, Jardim Paulistano
CEP 01.452-000, São Paulo – SP
At.: Asterio Vaz Safatle, com cópia para Jayro Poggi
Telefone: (11) 3181.4555
E-mail: asterio@lote5.com.br / jayro.poggi@lote5.com.br

(b) *para a Fiduciária:*
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, cj. 122 – Sala CP, Jardim Paulistano
CEP 01.451-000, São Paulo – SP
At.: Rodrigo Geraldi Arruy e BackOffice
E-mail: rarruy@nmcapital.com.br / contato@cpsec.com.br

(c) *para a Sociedade:*
INDIANÓPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, conjunto 122, 12º andar, Jardim Paulistano
CEP 01.452-000, São Paulo – SP
At.: Asterio Vaz Safatle, com cópia para Jayro Poggi
Telefone: (11) 3181.4555
E-mail: asterio@lote5.com.br / jayro.poggi@lote5.com.br

8.1.1 As comunicações referentes a este Contrato serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, bem como quaisquer outros serviços de entrega que ofereçam protocolo de recebimento, nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

8.1.2 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente pela Parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA NONA
DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1 *Independência das Disposições*. Caso qualquer das disposições deste Contrato venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

9.2 *Irrevogabilidade e Sucessão*: Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

9.3 *Despesas*. A Sociedade responde por todas as despesas decorrentes deste Contrato, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de serviço de notas, de serviço de registro de imóveis e de serviço de títulos e documentos, conforme necessário, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre este Contrato.

9.4 *Alterações*: Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes e registrada no Cartório de RTD.

9.5 *Operação Estruturada*: Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que as manifestações de vontade realizadas pela Fiduciária neste Contrato dependem da orientação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização.

9.5.1 Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre: **(a)** a correção de erros de digitação, de concordância verbal, de acentuação ou aritméticos; **(b)** alterações a quaisquer documentos da Emissão das Notas Comerciais Indianópolis já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s); **(c)** alterações a quaisquer documentos da Emissão das Notas Comerciais Indianópolis, em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3 ou pela ANBIMA; ou **(d)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (a), (b) e (d) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

9.6 *Tolerância*: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato **(a)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(b)** 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.

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

9.6.1 A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas na cláusula 9.6 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.

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

9.8 *Prazo para Cumprimento das Obrigações de Fazer*: Respeitados os prazos expressamente pactuados neste Contrato, todas as obrigações de fazer e não fazer convencionadas nos referidos instrumentos serão exigíveis no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da notificação que constituir a respectiva parte em mora, ficando facultada à parte credora a adoção das medidas judiciais necessárias à tutela específica ou à obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere o artigo 497, do Código de Processo Civil.

9.9 *Contagem dos Prazos*. Exceto se de outra forma especificamente disposto neste Contrato, os prazos e períodos aqui estabelecidos serão computados de acordo com a regra prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluída a data do evento que causou o início do respectivo prazo ou período e incluindo-se o último dia do prazo ou período em questão.

(a) todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

(b) todos os prazos e períodos estabelecidos neste Contrato que não se encerrarem em um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos, se for o caso.

9.10 *Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica*: Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do inciso I do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Contrato comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497, 806 e 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

9.11 *Demais Garantias*: A presente Alienação Fiduciária é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.

9.11.1 No exercício de seus direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste Contrato, do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, do Termo de Securitização e de qualquer outro Documento da Operação, a Fiduciária poderá executar quaisquer das Garantias (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis),

simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

9.11.2 Observado o disposto na cláusula 9.11.1 acima, a Fiduciante reconhece o direito da Fiduciária de executar as Garantias, independentemente da ordem e em observância ao disposto acima, como forma de receber seu crédito, com os devidos encargos.

9.12 *Regras de Interpretação*: Este Contrato foi redigido dentro dos princípios de boa-fé e probidade, sem nenhum vício de consentimento de qualquer das Partes, tendo as cláusulas constantes deste Contrato sido redigidas e aprovadas por todas as Partes conjuntamente.

9.12.1 As Partes declaram, para todos os fins e efeitos legais que: **(a)** as prestações, obrigações e riscos aqui assumidos estão dentro de suas condições econômico-financeiras; **(b)** este Contrato e os demais Documentos da Operação espelham fielmente tudo o que foi ajustado entre as Partes; **(c)** tiveram conhecimento prévio do conteúdo deste Contrato e a oportunidade de consultar um advogado, bem como entenderam perfeitamente todas as obrigações e riscos nele contidos; **(d)** a constituição da presente Alienação Fiduciária e das demais Garantias não importa excesso de garantia, concordando que a livre disposição do seu patrimônio é prerrogativa inerente ao seu direito de propriedade; e **(e)** as condições comerciais contratadas refletidas nos Documentos da Operação foram elementos fundamentais para a viabilização da emissão dos CRI e da prestação da presente Alienação Fiduciária.

9.12.2 Em vista dos benefícios mútuos deste Contrato, as Partes, neste ato, se obrigam a cumprir e a fazer cumprir integralmente tudo que é pactuado entre elas no presente Contrato, pelo que reconhecem e afirmam ser nula e ineficaz, entre elas e qualquer terceiro, qualquer atitude ou medida tomada em discordância com o aqui pactuado ou que represente violação às obrigações assumidas pelas Partes neste Contrato e nos demais Documentos da Operação.

9.13 *COVID-19*: As Partes declaram e reconhecem, ainda, que **(a)** o presente Contrato está sendo celebrado durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19; **(b)** resolveram celebrar o presente Contrato cientes de que a pandemia causou, e ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e **(c)** a declaração do item (b) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior, observado, em todo caso, que uma nova onda ou um agravamento da referida pandemia da COVID-19 que ocasione novas medidas restritivas e agravamento do isolamento social que impactem diretamente na construção civil e/ou *lockdown* poderá ser caracterizada hipótese de caso fortuito ou força maior.

9.14 *Lei Geral de Proteção de Dados*: As Partes se obrigam a cumprir, sem quaisquer ressalvas, as disposições contidas na LGPD quando do tratamento de dados pessoais relacionados ao presente Contrato e aos demais Documentos da Operação, devendo observar a boa-fé e os

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

princípios da finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas previstos na LGPD. As Partes devem, ainda, **(a)** tomar medidas para informar sua equipe sobre a responsabilidade, requisitos e condições para o tratamento de dados; **(b)** notificar a outra quando souberem ou suspeitarem da ocorrência de violação da LGPD; **(c)** auditar e investigar eventual suspeita de violação à legislação e tomar todas as medidas possíveis necessárias para conter ou eliminar a exposição de dados; **(d)** buscar resoluções para atenuar qualquer dano decorrente do tratamento de dados pessoais dos tomadores, entre outras medidas cabíveis e mecanismos aplicáveis para mitigação de risco.

9.14.1 As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

9.15 *Assinatura Eletrônica*: Para todos os fins de direito, as Partes reconhecem a validade do meio de comprovação da autoria das assinaturas eletrônicas apostas neste Contrato, bem como a integridade e autenticidade da sua versão digital como válida e exequível, nos termos da legislação vigente, notadamente, o artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01.

9.15.1 Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "*trilha de auditoria digital*" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade.

9.15.2 Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Contrato, exceto se outra forma for exigida pelo Cartório de RTD e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA DÉCIMA
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

10.1 *Legislação Aplicável*. O presente Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

10.2 *Foro*. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para a hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, inclusive para fins de excussão da presente Alienação Fiduciária.

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de forma eletrônica, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que aceitam a assinatura eletrônica como manifestação de vontade plenamente válida e eficaz.

São Paulo - SP, 07 de outubro de 2022.

(Assinaturas se encontram nas quatro páginas seguintes)

(Restante da página deixado intencionalmente em branco)

Registro Nº
1.625.270
21/10/2022

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

(Página de assinaturas 1 de 4 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre a Lote 5 Incorporadora Ltda., na qualidade de fiduciante, a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária, e a Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qualidade de interveniente anuente)

Na qualidade de Fiduciante:

LOTE 5 INCORPORADORA LTDA.

_____	_____
Nome: Astério Vaz Safatle	*Nome: Carlos Augusto Curiati Bueno*
CPF/ME: 087.493.368-43	*CPF/ME: 042.038.378-63*
E-mail: asterio@lote5.com.br	*E-mail: carlos@tallento.eng.br*

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Registro Nº
1.625.270
21/10/2022

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

(Página de assinaturas 2 de 4 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre a Lote 5 Incorporadora Ltda., na qualidade de fiduciante, a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária, e a Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qualidade de interveniente anuente)

Na qualidade de Fiduciária:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

_____

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
CPF/ME: 250.333.968-97
E-mail: rarruy@nmcapital.com.br

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Registro Nº
1.625.270
21/10/2022

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

(Página de assinaturas 3 de 4 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre a Lote 5 Incorporadora Ltda., na qualidade de fiduciante, a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária, e a Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qualidade de interveniente anuente)

Na qualidade de Interveniente Anuente:

INDIANÓPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

_____	_____
Nome: Arthur Matarazzo Braga	*Nome: Astério Vaz Safatle*
CPF/ME: 765.993.378-72	*CPF/ME: 087.493.368-43*
E-mail: arthur@lote5.com.br	*E-mail: asterio@lote5.com.br*

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Registro Nº
1.625.270
21/10/2022

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

(Página de assinaturas 4 de 4 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre a Lote 5 Incorporadora Ltda., na qualidade de fiduciante, a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária, e a Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qualidade de interveniente anuente)

Testemunhas:

_____	_____
Nome: Mara Cristina Lima	*Nome: Jayro Poggi*
CPF/ME: 148.236.208-28	*CPF/ME: 020.797.264-80*
E-mail: mlima@cpsec.com.br	*E-mail: jayro.poggi@lote5.com.br*

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Registro Nº
1.625.270
21/10/2022

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

Anexo I do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre a Lote 5 Incorporadora Ltda., na qualidade de fiduciante, a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária, e a Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qualidade de interveniente anuente

DESCRIÇÃO DAS QUOTAS ALIENADAS FIDUCIARIAMENTE

1.000 (um mil) quotas, todas com valor nominal individual de R$ 1,00 (um real), representativas de 100,00% (cem por cento) do capital social da Sociedade, assim distribuídas:

Sócia	Percentual	Quotas	Valor
Lote 5 Incorporadora Ltda.	100%	1.000	R$ 1.000,00
Total	**100%**	**1.000**	**R$ 1.000,00**

Registro Nº
1.625.270
21/10/2022

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

Anexo II do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre a Lote 5 Incorporadora Ltda., na qualidade de fiduciante, a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária, e a Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qualidade de interveniente anuente

MODELO DE PROCURAÇÃO

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração, **LOTE 5 INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, conjunto 121, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 47.312.907/0001-50, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na página de assinatura deste instrumento ("Outorgante"), nomeia e constitui como sua bastante procuradora a **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.,** sociedade por ações com registro de emissora de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "Companhia Securitizadora" e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, cj. 122, sala CP, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na página de assinatura deste instrumento ("Outorgada"), para, agindo em seu nome, na mais ampla extensão permitida em lei, incluindo poderes para, no tocante ao *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado entre a Outorgante, a Outorgada e a **INDIANÓPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, conjunto 122, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.239.476.513, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.080.707/0001-19 ("Sociedade"), em 07 de outubro de 2022 (conforme eventualmente alterado, "Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas), praticar a realizar todos os atos e operações, de qualquer natureza, necessários ou convenientes, no tocante ao cumprimento das Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, mas sujeito aos termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas:

(a) alienar, cobrar, receber, apropriar-se de, retirar, transferir e/ou excutir as Quotas (no todo ou em parte), conforme aplicável, assinar todos e quaisquer instrumentos, mas sem se limitar à alteração no contrato social da Sociedade, e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, podendo vender ou ceder, conferir opção ou opções

Protocolo nº 1.639.233 de 21/10/2022 às 12:58:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.625.270** em **21/10/2022** neste **5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Samuel da Cruz Boamorte - Escrevente.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 66,83	R$ 19,02	R$ 13,00	R$ 3,51	R$ 4,58	R$ 3,21	R$ 1,40	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 111,55

de compra, ou por outra forma alienar e entregar as Quotas (no todo ou em parte), conforme aplicável, pelo preço, termo e condições definidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com a lei aplicável, independentemente de qualquer notificação prévia ou subsequente às Outorgantes, e, em conformidade com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, destinar os recursos assim obtidos no pagamento das Obrigações Garantidas, sendo investida de todos os poderes necessários para o bom e fiel cumprimento do presente mandato;

(b) praticar todos os atos e firmar quaisquer instrumentos nos termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, conforme a Outorgada venha a razoavelmente considerar necessário ou conveniente para a consecução do objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; e

(c) se necessário para assegurar a perfeição da garantia concedida no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em favor da Outorgada, representar as Outorgantes perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e juntas comerciais competentes e/ou no que se refere às averbações no contrato social da Sociedade que se façam necessárias. A Outorgada poderá substabelecer os poderes ora outorgados, no todo ou em parte, exclusivamente a advogados contratados pela Outorgada especificamente para a execução da garantia constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

Qualquer aviso transmitido pela Outorgada comunicando a ocorrência, continuidade, término ou renúncia de inadimplemento, terá caráter conclusivo em relação à Outorgante e a todos e quaisquer terceiros, inexistindo erro manifesto.

Os termos em letras maiúsculas aqui empregados, mas não definidos, terão o mesmo significado a eles atribuídos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

Os poderes ora outorgados são cumulativos a quaisquer poderes já outorgados pela Outorgante à Outorgada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ou de qualquer outro documento, não cancelando ou revogando quaisquer dos aludidos poderes.

O presente instrumento de mandato é outorgado como condição do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e como meio de cumprimento única e exclusivamente das obrigações ali estipuladas, e em conformidade com o disposto nos artigos 684 e 1.433 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, terá caráter irrevogável e irretratável e será válido e vigorará pelo tempo que o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas estiver em vigor, em conformidade com seus termos e condições.

EM TESTEMUNHO DO QUE, a Outorgante assina a presente procuração.

[*Local*], [*data*] - *[Campo de assinaturas da Outorgante]*