



2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Gentil Domingues dos Santos

Rua Senador Paulo Egídio, 72 cj.110 - Sé
Tel.: (11) 3101-5631 - Email: registro@2rtd.com.br - Site:

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 3.757.280 de 21/10/2022

Certifico e dou fé que o documento eletrônico, contendo **50 (cinquenta) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 21/10/2022, protocolado sob nº 3.763.871, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **3.757.280** no Livro de Registro B deste 2º 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

Douglas Soares Saugo
Substituto do Oficial

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

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 12.921,73	R\$ 3.672,50	R\$ 2.513,61	R\$ 680,09	R\$ 886,84
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 620,24	R\$ 270,83	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 21.565,84



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 qr code.

00201561314319332



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
1126494TIDB000043307DE22H

Página

000002/000050

Registro Nº

3.757.280

21/10/2022

Protocolo nº 3.763.871 de 21/10/2022 às 14:50:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.757.280** em **21/10/2022** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 12.921,73	R\$ 3.672,50	R\$ 2.513,61	R\$ 680,09	R\$ 886,84	R\$ 620,24	R\$ 270,83	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 21.565,84

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):

INDIAROA 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, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.240.024.141, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.132.529/000195, 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**”,

Reais e Fidejussórias, Para Colocação Privada, da Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.” (“Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis”), 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 Indianópolis, 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) 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”), nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195;

- (D) as Notas Comerciais Indianópolis emitidas pela Devedora Indianópolis e subscritas pela Fiduciária conferiram direito de crédito em face da Devedora Indianópolis, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, obrigando-se a Devedora Indianópolis, 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 Devedora Indianópolis à Fiduciária em razão das Notas Comerciais Indianópolis, 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 Indianópolis, 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 Indianópolis” e, em conjunto com os Créditos Imobiliários NC Pintassilgo, “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 Pintassilgo (“CCI NC Pintassilgo”); e (ii) 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, em conjunto com a CCI NC Pintassilgo, “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, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 12.921.73	R\$ 3.672.50	R\$ 2.513.61	R\$ 680.09	R\$ 886.84	R\$ 620.24	R\$ 270.83	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 21.565.84

(“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, 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 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 (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 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 judiciais ou extrajudiciais (“Obrigações Garantidas Pintassilgo”), 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 Indianópolis 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 Indianópolis, 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, 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” e, em conjunto

com as Obrigações Garantias Pintassilgo, “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:

“ <u>ACS</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.2 deste Contrato.
“ <u>Afiliadas</u> ”	Todas as sociedades controladas, coligadas, controladoras ou sob controle comum à respectiva parte.
“ <u>Agente Fiduciário dos CRI</u> ”	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.
“ <u>Alienação Fiduciária</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.1 deste Contrato.
“ <u>Amortização Extraordinária Obrigatória</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no item (l) da cláusula 3.1.1 deste Contrato.
“ <u>ANBIMA</u> ”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“ <u>Assembleia Especial de Titulares dos CRI</u> ” ou “ <u>Assembleia Especial</u> ”	A assembleia especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada 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 (D) deste Contrato.
“Créditos Imobiliários NC Pintassilgo”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (B) deste Contrato.
“CRI”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (F) deste Contrato.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários , entidade autárquica

“Devedora Indianópolis”

“Dia(s) Útil(eis)”

“Direito de Assunção Temporária”

“Direitos Relacionados às Quotas Alienadas Fiduciariamente”

“Documentos da Operação”

“Emissão das Notas Comerciais Indianópolis”

“Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo”

“Empreendimento Alvo Pintassilgo”

vinculada ao Ministério da Economia da República Federativa do Brasil responsável por fiscalizar, normatizar, disciplinar e desenvolver o mercado de valores mobiliários brasileiro.

A Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., conforme qualificada no considerando (C) deste Contrato, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.

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.

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.2 deste Contrato.

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.1 deste Contrato.

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 Pintassilgo); **(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 Pintassilgo); **(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 Pintassilgo); **(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.

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C) deste Contrato.

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Contrato.

O empreendimento de natureza imobiliária, localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, a ser desenvolvido pela Sociedade no Imóvel Pintassilgo (conforme definido abaixo).

Página 000009/000050 Registro Nº 3.757.280 21/10/2022	Protocolo nº 3.763.871 de 21/10/2022 às 14:50:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.757.280 em 21/10/2022 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 12.921,73	R\$ 3.672,50	R\$ 2.513,61	R\$ 680,09	R\$ 886,84	R\$ 620,24	R\$ 270,83	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 21.565,84

“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 Pintassilgo.
“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 Pintassilgo.
“Imóvel Pintassilgo”	O imóvel localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Marquês de Inhambuque, nºs 02, 02-A, 02-B, 02-C, 04, 06, 08 e na Rua Indiaroba, nºs 09, 81, 89, 113, objetos das matrículas nºs 20.266, 20.267, 20.268, 20.684, 60.948, 82.945, 103.498, 114.671, 122.561 e 227.534 do 14º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, no qual será desenvolvido o Empreendimento Alvo Pintassilgo.
“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

- “Oferta Restrita dos CRI”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (G) deste Contrato.
- “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 Indiaroba 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 (C) deste Contrato.
- “Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Contrato.

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 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 Pintassilgo, 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 Pintassilgo sejam integralmente liquidadas, a Alienação Fiduciária ora constituída garantirá, junto das demais Garantias aplicáveis, o fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas Indianópolis, 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.

Página 000016/000050 Registro Nº 3.757.280 21/10/2022	Protocolo nº 3.763.871 de 21/10/2022 às 14:50:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.757.280 em 21/10/2022 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 12.921,73	R\$ 3.672,50	R\$ 2.513,61	R\$ 680,09	R\$ 886,84	R\$ 620,24	R\$ 270,83	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 21.565,84

prévio e expresse consentimento da Fiduciária e estão submetidas as demais disposições estabelecidas no Contrato de Alienação Fiduciária.”

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; 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

- (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 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 Pintassilgo (“Resgate Antecipado Facultativo Total”), observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão de 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

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 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 Indianópolis têm as características descritas a seguir:

(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

(j) Resgate Antecipado Facultativo Total: a partir de 30 de novembro de 2024 (inclusive), a Devedora Indianópolis 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 Unitário 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 Devedora Indianópolis;

(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 Devedora Indianópolis 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 Devedora Indianópolis 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, 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 Devedora Indianópolis 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

Página

000030/000050

Registro Nº

3.757.280

21/10/2022

Protocolo nº 3.763.871 de 21/10/2022 às 14:50:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.757.280** em **21/10/2022** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 12.921,73	R\$ 3.672,50	R\$ 2.513,61	R\$ 680,09	R\$ 886,84	R\$ 620,24	R\$ 270,83	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 21.565,84

- (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 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:

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

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.

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 Pintassilgo.

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 Pintassilgo (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo) e/ou do preço da venda das Quotas deverão ser utilizados pela Fiduciária

Página

000038/000050

Registro Nº

3.757.280

21/10/2022

Protocolo nº 3.763.871 de 21/10/2022 às 14:50:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.757.280** em **21/10/2022** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 12.921,73	R\$ 3.672,50	R\$ 2.513,61	R\$ 680,09	R\$ 886,84	R\$ 620,24	R\$ 270,83	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 21.565,84

limitação, o pagamento de honorários e o reembolso de despesas; e **(b)** na quitação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA OITAVA
COMUNICAÇÕES

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:*
INDIAROA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar (parte), 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.

Página 000041/000050 Registro Nº 3.757.280 21/10/2022	Protocolo nº 3.763.871 de 21/10/2022 às 14:50:57h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 3.757.280 em 21/10/2022 neste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R\$ 12.921,73	R\$ 3.672,50	R\$ 2.513,61	R\$ 680,09	R\$ 886,84	R\$ 620,24	R\$ 270,83	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 21.565,84

9.11.1 No exercício de seus direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste Contrato, do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, 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 Pintassilgo), 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.

Página

000043/000050

Registro Nº

3.757.280

21/10/2022

Protocolo nº 3.763.871 de 21/10/2022 às 14:50:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.757.280** em **21/10/2022** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 12.921,73	R\$ 3.672,50	R\$ 2.513,61	R\$ 680,09	R\$ 886,84	R\$ 620,24	R\$ 270,83	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 21.565,84

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.

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)

Página

000044/000050

Registro Nº

3.757.280

21/10/2022

Protocolo nº 3.763.871 de 21/10/2022 às 14:50:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.757.280** em **21/10/2022** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 12.921,73	R\$ 3.672,50	R\$ 2.513,61	R\$ 680,09	R\$ 886,84	R\$ 620,24	R\$ 270,83	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 21.565,84

(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 Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qualidade de interveniente anuente)

Na qualidade de Fiduciante:

LOTE 5 INCORPORADORA LTDA.

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

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Página

000045/000050

Registro Nº

3.757.280

21/10/2022

Protocolo nº 3.763.871 de 21/10/2022 às 14:50:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.757.280** em **21/10/2022** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 12.921,73	R\$ 3.672,50	R\$ 2.513,61	R\$ 680,09	R\$ 886,84	R\$ 620,24	R\$ 270,83	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 21.565,84

(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 Indiaroba 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)

Página

000046/000050

Registro Nº

3.757.280

21/10/2022

Protocolo nº 3.763.871 de 21/10/2022 às 14:50:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.757.280** em **21/10/2022** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 12.921,73	R\$ 3.672,50	R\$ 2.513,61	R\$ 680,09	R\$ 886,84	R\$ 620,24	R\$ 270,83	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 21.565,84

(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 Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qualidade de interveniente anuente)

Na qualidade de Interveniente Anuente:

INDIAROA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

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

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Página

000047/000050

Registro Nº

3.757.280

21/10/2022

Protocolo nº 3.763.871 de 21/10/2022 às 14:50:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.757.280** em **21/10/2022** neste **2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Douglas Soares Saugo - Substituto do Oficial.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 12.921,73	R\$ 3.672,50	R\$ 2.513,61	R\$ 680,09	R\$ 886,84	R\$ 620,24	R\$ 270,83	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 21.565,84

(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 Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qualidade de interveniente anuente)

Testemunhas:

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

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

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 Indiaroba 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 **INDIAROA 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, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob o NIRE 35.240.024.141, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.132.529/0001-95 (“**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 de compra, ou por outra forma alienar e entregar as Quotas (no todo ou em parte), conforme

