



10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Designado: Giovanni Cury Ramos Faria e Silva

Rua XV de Novembro, 251 - 2º andar - centro

Tel.: (XX11) 3115-0282 - Email: 10rtd@10rtd.com.br - Site: www.10rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 2.239.730 de 24/10/2022

Certifico e dou fé que o documento eletrônico, contendo **51 (cinquenta e uma) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 24/10/2022, protocolado sob nº 2.244.895, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.239.730** no Livro de Registro B deste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

CESSÃO ELETRÔNICA

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

MARA CRISTINA LIMA:14823620828(Padrão: ICP-Brasil)

ARTHUR MATARAZZO BRAGA:76599337872(Padrão: ICP-Brasil)

ASTERIO VAZ SAFATLE:08749336843(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, 24 de outubro de 2022

Assinado eletronicamente

Rubens Fernandes da Rocha

Escrevente Autorizado

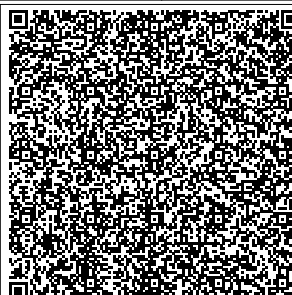
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

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.

10201061362189370



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

1111464TIFC000057080CD222

Página 000002/000051 Registro Nº 2.239.730 24/10/2022	Protocolo nº 2.244.895 de 24/10/2022 às 16:26:08h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.239.730 em 24/10/2022 neste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.									
	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 CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular:

- I. de um lado, na qualidade de fiduciante dos Direitos Creditórios (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, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 47.080.707/0001-19 ("Fiduciante"), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento;

- II. de outro lado, na qualidade de fiduciária dos Direitos Creditórios:

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 ("Fiduciária"), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento;

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

CONSIDERANDO QUE:

- (A) em 07 de outubro de 2022, a Fiduciante, 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 Fiduciante, 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 Fiduciante e subscritas pela Fiduciária conferiram direito de crédito em face da Fiduciante, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, se obrigando a Fiduciante, 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 Fiduciante 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 oitocentas 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;

(“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:

“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.
“Amortização Extraordinária Obrigatória”	Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (l) na cláusula 3.1.1 deste Contrato.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Assembleia Especial de Titulares dos CRI” ou “Assembleia Especial”	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 inciso (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

“CCI NC Pintassilgo”

Fiduciária sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários NC Indianópolis, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.

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.

“Cessão Fiduciária”

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

“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.

“Conta Centralizadora”

A conta corrente nº 39671-2, mantida na agência nº 8145 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Fiduciária, atrelada ao Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis).

“Conta de Livre Movimentação”

A conta corrente nº 9483-8, mantida na agência nº 3391 do Banco Bradesco S.A. (cód. 237), de titularidade da Fiduciante.

“Contrato”

O presente instrumento, conforme definido no preâmbulo deste Contrato.

“Contratos Originários de Direitos Creditórios”

Os contratos de venda e compra das Unidades Autônomas Indianópolis firmados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios (conforme definido abaixo).

“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.

“CVM”

A **Comissão de Valores Mobiliários**, entidade autárquica vinculada ao Ministério da Economia da República

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

“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 (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis); **(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

“Emissão das Notas Comerciais Indianópolis”

“Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo”

“Empreendimento Alvo Indianópolis”

“Encargos Moratórios”

“Escritura de Emissão de CCI”

“Evento de Vencimento Antecipado”

“Fiduciante”

“Fiduciária”

“Financiadora”

“Financiamento à Produção”

“Fundo de Despesas”

“Imóvel Indianópolis”

“Instituição Custodiante”

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.

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

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

O empreendimento de natureza imobiliária, localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, a ser desenvolvido pela Fiduciante no Imóvel Indianópolis.

Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (p) na cláusula 3.1.1 deste Contrato.

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

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Dez do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis.

A Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., qualificada no preâmbulo deste Contrato, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.

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.

A instituição financeira que vier a conceder o Financiamento à Produção.

O financiamento necessário para viabilizar a conclusão das obras do Empreendimento Alvo Indianópolis.

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 14.2.1 do Termo de Securitização.

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.

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,

“Investimentos Permitidos”

ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

Os seguintes investimentos em que deverão ser aplicados os recursos mantidos na Conta Centralizadora a qualquer título: **(a)** cédulas de depósito bancário; e **(b)** operações compromissadas com liquidez diária emitidas pelo Itaú Unibanco S.A., pelo Banco Bradesco S.A., pelo Banco Santander S.A., pelo Banco do Brasil S.A., ou por outra instituição financeira previamente aprovada pela Fiduciária.

“IPCA”

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

“Juros Remuneratórios”

Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (g) da cláusula 3.1.1 deste Contrato.

“Legislação Socioambiental”

Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (l) da cláusula 8.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis.

“Lei das Sociedades por Ações”

A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.

“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 9.307”

A Lei Federal nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a arbitragem.

“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.

“Oferta Restrita dos CRI”	deste Contrato. 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.
“Relatório Mensal de Vendas das Unidades Autônomas Indianópolis”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.2.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis.
“Resgate Antecipado Facultativo Total”	Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (j) na cláusula 3.1.1 deste Contrato.
“Resgate Antecipado Obrigatório Total”	Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (m) na 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.
“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 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.
- “Unidades Autônomas Indianópolis”

Cada unidade imobiliária autônoma do Empreendimento Alvo Indianópolis.
- “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”;
- (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

Protocolo nº 2.244.895 de 24/10/2022 às 16:26:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.239.730** em **24/10/2022** neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

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

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 adotados 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.

1.2.1 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.

1.2.1.1 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.

1.2.1.2 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.

1.2.1.3 Sem prejuízo do disposto na cláusula 1.2.1.2 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 instrumento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os Documentos da Operação.

CLÁUSULA SEGUNDA
CESSÃO FIDUCIÁRIA

2.1 Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas Indianópolis, a Fiduciante, neste ato, de maneira irrevogável e irretratável, cede e transfere 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, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, da Lei nº 10.931 e das demais disposições legais aplicáveis, a propriedade resolúvel, o domínio resolúvel e a posse indireta (“Cessão Fiduciária”) sobre a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Autônomas Indianópolis, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Autônomas Indianópolis celebrados e/ou a serem celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios (“Direitos Creditórios” e/ou “Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo Indianópolis”).

2.1.1 Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514, os Direitos Creditórios atualmente existentes se encontram perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato, e as principais características das Obrigações Garantidas Indianópolis 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 Cessão 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 2.2 a seguir.

2.1.2 A Fiduciante, na presente data, é titular exclusiva da propriedade plena dos Direitos Creditórios, e contrata, neste ato e nos termos da Lei nº 4.728, a transferência da propriedade resolúvel do mesmo à Fiduciária tão-somente a título de garantia das Obrigações Garantidas Indianópolis.

2.1.3 Quaisquer compromissos de compra e venda de Unidades Autônomas Indianópolis que venham a ser celebrados durante a vigência das Notas Comerciais Indianópolis e dos CRI, e até a quitação integral das Obrigações Garantidas, estarão sujeitos e abrangidos pela presente Cessão Fiduciária. Para tanto, a cada 6 (seis) meses, ou a cada celebração de 10 (dez) compromissos de compra e venda, o que por último acontecer, serão celebrados aditamentos a este Contrato, de acordo com o modelo previsto no Anexo III, a fim de atualizar o Anexo I.

2.2 A presente Cessão Fiduciária é, desde já, reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, devendo o presente Contrato ser registrado

Protocolo nº 2.244.895 de 24/10/2022 às 16:26:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.239.730** em **24/10/2022** neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

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

perante o Cartório de RTD nos termos da cláusula 2.2.1 e seguintes abaixo, e permanecerá em pleno vigor e efeito até o atendimento de uma das seguintes condições, o que ocorrer primeiro:

(i) a liberação de até a totalidade dos Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo Indianópolis para viabilizar a oneração dos mesmos em favor da Financiadora no âmbito do Financiamento à Produção, sendo certo que nesta hipótese serão desonerados, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvo Indianópolis, conforme constituídos à época; ou **(ii)** o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

2.2.1 A Fiduciante se obriga a realizar o protocolo do presente Contrato para registro no Cartório de RTD em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da conclusão do processo de assinaturas eletrônicas deste Contrato, devendo a Fiduciária colaborar para tanto no que for necessário, incluindo mediante a celebração e entrega de documentos à Fiduciante que sejam exigidos pelo Cartório de RTD.

2.2.2 O registro deste Contrato no Cartório de RTD deverá ser concluído em até 20 (vinte) dias contados da presente data, ficando referido prazo prorrogado uma única vez, por igual período, com relação a qualquer do Cartório de RTD, 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 à Fiduciária, a demora injustificada do Cartório de RTD.

2.2.2.1 Sem prejuízo do disposto na cláusula 2.2.2 acima, a Fiduciante fica, desde já, obrigada a tomar todas as medidas necessárias para o registro do presente Contrato, cumprindo tempestivamente com toda e qualquer exigência que venha a ser eventualmente formulada pelo Cartório de RTD, sob pena de configuração de mora com relação à obrigação de registro do presente Contrato e, conseqüentemente, de um Evento de Vencimento Antecipado.

2.2.2.2 As Partes autorizam os oficiais 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 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 o Cartório de RTD.

2.2.2.3 A Fiduciante se obriga, ainda, a encaminhar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI: **(a)** cópia digitalizada do comprovante de protocolo deste Contrato perante o Cartório de RTD, nos termos da cláusula 2.2.1 acima, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data de sua realização; **(b)** em até 3 (três) Dias Úteis contados da obtenção do registro, cópia deste Contrato devidamente registrado no Cartório de RTD.

2.2.2.4 Aplicam-se os mesmos prazos indicados nas cláusulas 2.2.2 e 2.2.2.3 acima para protocolo e registro dos eventuais aditamentos a este Contrato no Cartório de RTD, com averbação à margem do registro principal deste Contrato, incluindo, mas não se limitando a, eventuais aditamentos que sejam necessários para formalizar a celebração de novos instrumento de compra e venda no âmbito da comercialização das Unidades Autônomas Indianópolis, com a consequente alteração da descrição dos Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo Indianópolis, conforme modelo de aditamento constante no **Anexo III** ao presente Contrato.

2.3 Mediante o registro do presente Contrato no Cartório de RTD, estará constituída a presente Cessão Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta dos Direitos Creditórios, até o término do prazo de vigência deste Contrato, conforme cláusula 2.2 acima.

2.3.1 O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da Cessão Fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

2.4 A presente Cessão Fiduciária não implica a transferência, para a Fiduciária, de qualquer das obrigações ou responsabilidades da Fiduciante e/ou de terceiros, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis na forma da lei e dos contratos de compra e venda das Unidades Autônomas Indianópolis.

2.4.1 Uma vez que a Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e deveres nos termos da cláusula 2.4 acima, a Fiduciária não será, qualquer que seja a hipótese, responsabilizada, direta ou indiretamente, subjetiva ou objetivamente, por ações ou omissões de qualquer natureza em relação às obrigações assumidas pela Fiduciante perante terceiros, ainda que decorram do domínio pleno, tendo em vista que é proprietária dos Direitos Creditórios exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel.

2.5 A Fiduciante se obriga, até a integral quitação das Obrigações Garantidas, a (a) adotar todas as medidas e providências no sentido de defender e assegurar os direitos, interesses e prerrogativas da Fiduciária com relação aos Direitos Creditórios nos termos deste Contrato, contra quaisquer reclamações e demandas de quaisquer terceiros; (b) 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 os Direitos Creditórios, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Direitos Creditórios, 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 (c) não alterar ou permitir a alteração, de qualquer disposição dos Contratos Originários de Direitos Creditórios, e/ou de qualquer outro instrumento, acordo ou contrato que possa resultar, de forma direta ou indireta, em diminuição dos Direitos Creditórios, exceto por determinação

legal ou mediante prévia e expressa anuência da Fiduciária, conforme orientação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização.

2.6 Conforme faculdade estabelecida no artigo 66-B da Lei nº 4.728, as Partes estabelecem que a Fiduciante será responsável, como fiel depositária, pela guarda dos respectivos Documentos Comprobatórios.

2.6.1 A Fiduciante aceita, neste ato, a sua nomeação como fiel depositária dos respectivos Documentos Comprobatórios sob sua guarda e custódia, na figura de seus representantes legais, que serão responsáveis pelos Documentos Comprobatórios e declara conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos Documentos Comprobatórios à Fiduciária, quando solicitado na forma deste Contrato, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venham a causar à Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.

2.6.2 Não obstante o disposto nas cláusulas 2.6 e 2.6.1 acima, a Fiduciante fica obrigada a entregar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária, nos locais por esta indicados e no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contado do recebimento de notificação nesse sentido, ou prazo inferior em caso de solicitação por autoridade competente.

2.6.3 Caso, a qualquer momento durante a vigência deste Contrato, recaia sobre os Direitos Creditórios penhora, arresto, sequestro ou qualquer outra medida de constrição judicial ou administrativa, a Fiduciante ficará obrigada a informar a Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, acerca da referida constrição judicial no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de intimação judicial ou notificação administrativa nesse sentido.

2.7 A Fiduciante não poderá, sem o prévio consentimento por escrito da Fiduciária, conforme orientação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial: (a) criar ou incorrer na existência de qualquer ônus ou opção em favor de terceiros com relação aos Direitos Creditórios; ou (b) ceder, transferir ou permutar os Direitos Creditórios, no todo ou em parte, sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis.

2.8 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 os direitos e prerrogativas previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, neste Contrato, nos demais Documentos da Operação e/ou, ainda, em lei, em especial exercer a propriedade plena e a posse direta dos Direitos Creditórios e excutir a presente Cessão Fiduciária nos termos da Cláusula Sexta deste Contrato.

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 nas cláusulas 3.1.1 e 3.1.2 abaixo:

3.1.1 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 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) 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 Fiduciante;

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

(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 Fiduciante 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 disponível à venda, a Fiduciante 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 Fiduciante 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 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 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) 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.

CLÁUSULA QUARTA

COBRANÇA E ADMINISTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DO EMPREENDIMENTO ALVO

4.1 As Partes estabelecem que, a partir da presente data e até a integral quitação das Obrigações Garantidas, a Fiduciante se obriga a fazer com que todos os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo Indianópolis, obrigatoriamente, e de forma irrevogável e irretratável, sejam transferidos para a Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, por meio de cobrança via boletos de pagamento bancário ou mediante TED, conforme o caso, observado que os referidos recursos depositados na Conta Centralizadora serão movimentados exclusivamente pela Fiduciária, nos termos da cláusula 4.2 abaixo.

4.1.1 Para fins do disposto no artigo 290 do Código Civil, a Fiduciante deverá cientificar cada Devedor de Direitos Creditórios, a respeito da presente Cessão Fiduciária mediante a inclusão de cláusula nos respectivos contratos de compra e venda das Unidades Autônomas Indianópolis, sobre a existência da presente Cessão Fiduciária, bem como encaminhar aos Devedores de Direitos Creditórios os boletos de pagamento bancário, conforme aplicável, com a seguinte anotação: “Os recebíveis deste boleto foram cedidos fiduciariamente para a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. (CNPJ/ME: 31.468.139/0001-98), em 07 de outubro de 2022”.

4.1.2 A Fiduciante deverá encaminhar à Fiduciária ou a quem a Fiduciária indicar, até o dia 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, todas as informações e todos os documentos necessários à administração dos Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo Indianópolis, especialmente o Relatório Mensal de Vendas das Unidades Autônomas Indianópolis, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, sendo certo que a cobrança continuará sob responsabilidade da Fiduciante.

4.2 Sem prejuízo do disposto na cláusula 4.1 acima, fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que a Fiduciante poderá receber os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios na Conta de Livre Movimentação, de modo que a Fiduciante será depositária dos valores eventualmente recebidos dos respectivos adquirentes, até seu efetivo depósito na Conta Centralizadora, e ficará responsável por repassar ou ressarcir (ou zelar pelo repasse ou ressarcimento), conforme o caso, tais valores à Fiduciária, por meio de depósito ou transferência para a Conta Centralizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu recebimento.

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

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

depositados na Conta Centralizadora para a liquidação das Obrigações Garantidas, bem como de negociar e ceder a terceiros, respeitado o quanto disposto na cláusula 5.1.2 abaixo e as aprovações prévias dos titulares do CRI, aplicando o produto obtido para liquidação das Obrigações Garantidas. Nessa situação, a Fiduciária poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, inclusive, sem limitação:

- (a) o direito de utilizar os valores depositados na Conta Centralizadora para pagamento das Obrigações Garantidas;
- (b) o direito de alienar a terceiros os Direitos Creditórios, seja por meio de execução judicial ou de alienação particular (venda amigável), a critério exclusivo da Fiduciária, desde que pelo valor contábil ou de mercado dos Direitos Creditórios;
- (c) no exercício dos direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste Contrato, e demais documentos correlatos, o direito de executar as Garantias simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas; e
- (d) o direito e a autoridade únicos e exclusivos para resgatar, receber, reter, movimentar, usar, sacar, dispor e aplicar exclusivamente nos Investimentos Permitidos, em conformidade com o presente Contrato, os recursos decorrentes dos referidos Direitos Creditórios, podendo, ainda, executar e/ou utilizar os recursos depositados e/ou vinculados à Conta Centralizadora, bem como os recursos decorrentes da alienação de quaisquer títulos ou valores vinculados a tal conta, exclusivamente para a amortização, parcial ou total, conforme o caso, das Obrigações Garantidas.

5.1.1 Todas as despesas necessárias que venham a ser comprovadamente incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.

5.2 A eventual realização parcial da presente Cessão Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato, sendo certo que a Fiduciária poderá realizá-la sucessivas vezes, a fim de garantir a liquidação total de todas as Obrigações Garantidas.

5.3 A Fiduciária aplicará o produto da garantia constituída nos termos deste Contrato em observância aos seguintes procedimentos:

- (a)** primeiramente, os recursos obtidos mediante a realização da garantia constituída nos termos deste Contrato deverão ser utilizados exclusivamente para liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, deste Contrato e

Protocolo nº 2.244.895 de 24/10/2022 às 16:26:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.239.730** em **24/10/2022** neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

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

dos demais Documentos da Operação; e

(b) em sequência, após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, os recursos que sobejarem na Conta Centralizadora deverão ser transferidos para a Conta de Livre Movimentação.

5.3.1 Caso, após a excussão da Cessão Fiduciária para pagamento das Obrigações Garantidas, **(a)** exista saldo em aberto das Obrigações Garantidas, a Fiduciante permanecerá responsável pelo referido saldo até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e **(b)** seja verificada a existência de saldo credor depositado na Conta Centralizadora, referido saldo deverá ser imediatamente disponibilizado à Fiduciante, mediante transferência para a Conta de Livre Movimentação no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de recebimento.

5.4 A Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, nomeia, neste ato, a Fiduciária como sua bastante procuradora, conforme procuração constante do **Anexo II** ao presente Contrato, para, nos termos do artigo 684 do Código Civil, praticar atos relacionados ao objeto deste Contrato, outorgando-lhe poderes para, nos limites máximos permitidos por lei e pelos respectivos atos constitutivos da respectiva Fiduciante, praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar este Contrato, com poderes para: **(a)** praticar qualquer ato (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) necessário à preservação da presente Cessão Fiduciária constituída em favor da Fiduciária, sob este Contrato, inclusive poderes para registrar este Contrato e para averbar e registrar seus eventuais aditamentos acordado entre as partes no Cartório de RTD, caso não tenha sido feito em tempo hábil pela respectiva Fiduciante; **(b)** praticar todos os atos necessários (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros) para exercer seus direitos decorrentes da cessão fiduciária prevista neste Contrato; **(c)** alienar, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os direitos sobre os Direitos Creditórios e os valores depositados na Conta Centralizadora; **(d)** praticar todos os atos necessários para possibilitar o recebimento dos Direitos Creditórios, ou a alienação do direito a tais valores a terceiros, bem como atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, e; **(e)** procuração detalhe expressamente a possibilidade de a credora promover ações judiciais para cobrar os direitos creditórios e mesmo negociar acordos com esses devedores (em caso de vencimento sem pagamento).

5.4.1 A Fiduciante se compromete, de forma irrevogável e irretratável, até o cumprimento e liberação integral das Obrigações Garantidas, pelo prazo máximo permitido de acordo com os documentos societários da respectiva Fiduciante e com a lei aplicável: **(a)** a renovar os poderes outorgados nos termos da cláusula 6.4 acima, com antecedência de 20 (vinte) dias do vencimento da procuração em vigor; e **(b)** a outorgar nova(s) procuração(ões), caso, por qualquer motivo, a procuração de que trata a cláusula 6.4 acima, se torne parcial ou integralmente inválida ou insuficiente para o fiel cumprimento das obrigações objeto deste Contrato.

CLÁUSULA SEXTA

CANCELAMENTO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

- 6.1. Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas, resolve-se a propriedade resolúvel da Fiduciária sobre os Direitos Creditórios, retornando a Fiduciante à condição de plena titular e possuidora dos respectivos Direitos Creditórios.
- 6.2. A Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de quitação e liberação da garantia ora constituída, o qual será elaborado nos moldes do Anexo IV ao presente Contrato, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, sob pena de responder pelos danos a que der causa.
- 6.3. A Fiduciante ficará responsável por providenciar a averbação do termo de quitação a ser emitido pela Fiduciária na forma do disposto na cláusula 6.2 acima, à margem do registro deste Contrato no Cartório de RTD, para o efetivo cancelamento do registro da presente Cessão Fiduciária e a consequente reversão da titularidade dos Direitos Creditórios em seu favor, sendo certo que, a Fiduciária se obriga a colaborar com a Fiduciante, mediante a apresentação de qualquer informação ou documento de sua responsabilidade que venha a ser solicitado pelo Cartório de RTD.

CLÁUSULA SÉTIMA

DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA FIDUCIANTE

- 7.1. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária, na data de assinatura deste Contrato, que:
- (a) é uma sociedade empresária limitada, devidamente constituída e validamente existente de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, possuindo todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para atuar em território brasileiro e exercer suas atividades de acordo com a legislação brasileira e estando habilitada a conduzir seus negócios, como atualmente os têm conduzido;
 - (b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, 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) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e, mediante a obtenção dos registros deste Contrato no Cartório de RTD e ciência dos Devedores dos Direitos Creditórios, estará automaticamente criada uma garantia real de cessão fiduciária sobre os Direitos

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

- 30

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

- (d) informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir de seu conhecimento, em caso de ameaça ou qualquer sinistro que comprometa o recebimento dos Direitos Creditórios; e
- (e) tomar todas e quaisquer medidas e providências necessárias ao aperfeiçoamento e manutenção da Cessão Fiduciária, inclusive, mas não se limitando a, manutenção da vigência das procurações que forem outorgadas nos termos do presente Contrato e a realização da cobrança tempestiva e integral dos Direitos Creditórios.

CLÁUSULA NONA

OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES

- 9.1 Cada Parte deve conduzir seus negócios em conformidade com as Normas Anticorrupção aplicáveis às quais ela pode estar sujeita.
- 9.2 Cada Parte, bem como suas afiliadas ou qualquer pessoa agindo em nome da respectiva Parte ou das pessoas anteriormente especificadas não podem:

(a) ter utilizado ou utilizar recursos corporativos para o pagamento de contribuições, doações, presentes ou atividades de entretenimento ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política ou para influenciar um ato oficial;

(b) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “*oficial do governo*” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;

(c) ter realizado ou realizar qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer das leis indicadas no item (e) desta cláusula;

(d) ter realizado ou realizar um ato de corrupção, pago valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido; e

(e) ter infringido ou infringir o disposto nas Normas Anticorrupção.

9.3 As Partes se obrigam a cumprir irrestritamente com o disposto na legislação e regulamentação socioambiental, observando ainda a regulamentação trabalhista e social no que
- 33

Página

000035/000051

Registro Nº

2.239.730

24/10/2022

Protocolo nº 2.244.895 de 24/10/2022 às 16:26:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.239.730** em **24/10/2022** neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

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

tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando ainda todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais.

CLÁUSULA DEZ
COMUNICAÇÕES

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

- (a)

para a Fiduciante:

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
- (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

10.1.1 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.

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

CLÁUSULA ONZE
DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 Independência das Disposições

Protocolo nº 2.244.895 de 24/10/2022 às 16:26:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.239.730** em **24/10/2022** neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

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

haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

11.6 Tolerância

11.6.1 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, remissão, 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.

11.6.2 A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas na cláusula 11.6 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.

11.7 Entendimentos Anteriores

11.7.1 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.

11.8 Prazo para Cumprimento das Obrigações de Fazer

11.8.1 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.

11.9 Contagem dos Prazos

11.9.1 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. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

11.9.2 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.

Protocolo nº 2.244.895 de 24/10/2022 às 16:26:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.239.730** em **24/10/2022** neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

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

11.10 Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

11.10.1 Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos 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.

11.11 Demais Garantias

11.11.1 A presente Cessão Fiduciária é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.

11.11.2 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, 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.

11.11.3 Observado o disposto na cláusula 11.11.2 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.

11.12 Regras de Interpretação

11.12.1 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.

11.12.2 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 Cessão 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 Cessão Fiduciária.

Protocolo nº 2.244.895 de 24/10/2022 às 16:26:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.239.730** em **24/10/2022** neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

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

11.12.3 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.

11.13 COVID-19

11.13.1 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.

11.14 Lei Geral de Proteção de Dados

11.14.1 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 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.

11.14.2 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.

11.15 Assinatura Eletrônica

11.15.1 Para todos os fins de direito, as Partes reconhecem a validade do meio de

Protocolo nº 2.244.895 de 24/10/2022 às 16:26:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.239.730** em **24/10/2022** neste **10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.

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

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 artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2/01 e na Lei nº 14.063/20.

11.15.2 Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de 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.

11.15.3 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 DOZE

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

12.1. Legislação Aplicável

12.1.1. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

12.2. Foro

12.2.1. 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 Cessão 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 três páginas seguintes)
(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

Página 000041/000051 Registro Nº 2.239.730 24/10/2022		Protocolo nº 2.244.895 de 24/10/2022 às 16:26:08h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.239.730 em 24/10/2022 neste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.							
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 3 do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária)

Na qualidade de Fiduciante:

INDIANÓPOLIS 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 intencionalmente deixado em branco)

Página 000042/000051 Registro Nº 2.239.730 24/10/2022		Protocolo nº 2.244.895 de 24/10/2022 às 16:26:08h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.239.730 em 24/10/2022 neste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.							
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 3 do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária)

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 intencionalmente deixado em branco)

Página 000043/000051 Registro Nº 2.239.730 24/10/2022		Protocolo nº 2.244.895 de 24/10/2022 às 16:26:08h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 2.239.730 em 24/10/2022 neste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Rubens Fernandes da Rocha - Escrevente Autorizado.							
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 3 do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária)

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 intencionalmente deixado em branco)

ANEXO I do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária

Descrição dos Direitos Creditórios

A totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Autônomas Indianópolis, nos termos do “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), conforme os contratos de compra e venda de Unidades Autônomas Indianópolis celebrados ou a serem celebrados entre a Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e os Devedores de Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo Indianópolis.

O volume projetado de vendas de Unidades Autônomas Indianópolis é o seguinte:

Tipologia	Área Privativa (m²)	Unidades	Privativa Total (m²)
Residencial	300,00	28	8.400,00
Total	300,00	28	8.400,00
Privativa Total		8.400,00	
Permuta/Fora de Venda		N/A	
Privativa Líquida		8.400,00	
Preço Médio (R\$/m²)		36.000	
VGV Líquido Permuta		R\$ 302.400.000,00	

ANEXO II do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado entre a *Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*, na qualidade de fiduciante, e a *Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*, na qualidade de fiduciária

Modelo de Procuração

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração, 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, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 47.080.707/0001-19 (“**Outorgante**”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e abaixo assinados, nomeiam e constituem, em caráter irrevogável e irretratável, 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 (“**Outorgada**”), como sua bastante procuradora, nos termos do artigo 653 e seguintes Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Código Civil**”), para, sem prejuízo dos demais direitos previstos em lei, especialmente aqueles previstos no Código Civil, nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*” datado 07 de outubro de 2022, celebrado entre a Outorgante e a Outorgada (conforme eventualmente alterado, “**Contrato de Cessão Fiduciária**”):

- (i)

exercer todos os atos necessários à conservação e defesa dos direitos constituídos nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
- (ii)

praticar qualquer ato que seja necessário para constituir, conservar, formalizar ou validar a garantia prevista no Contrato de Cessão Fiduciária, caso a Outorgante não o faça nos termos e prazos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, mas não se limitando a, registrar o Contrato de Cessão Fiduciária e seus aditivos nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos das circunscrições das sedes de todas as partes de tal instrumento, bem como notificar os Devedores dos Direitos Creditórios, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária;
- (iii)

sujeito às leis aplicáveis, representar a Outorgante perante terceiros e quaisquer órgãos

governamentais ou autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de protesto, juntas comerciais, instituições bancárias, Secretaria da Receita Federal e todas as respectivas seções, departamentos e subdivisões, limitado expressamente à consecução dos direitos e obrigações conforme previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e

- (iv) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato.

Os termos utilizados no presente instrumento com a inicial em maiúscula, que não tenham sido aqui definidos, terão o mesmo significado atribuído a tais termos no Contrato de Cessão Fiduciária.

Esta procuração será válida pelo prazo de 12 (doze) meses contados da presente data e será renovada com pelo menos 20 (vinte) dias de antecedência do seu vencimento, até que todas as obrigações da Outorgante previstas no Contrato de Cessão Fiduciária tenham sido integralmente satisfeitas.

A Outorgada é ora nomeada procuradora da Outorgante em caráter irrevogável e irretratável, de acordo com os termos do artigo 684 do Código Civil.

Os poderes outorgados pelo presente instrumento são adicionais em relação aos poderes outorgados pela Outorgante à Outorgada nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ou de quaisquer outros documentos e não cancelam nem revogam nenhum de referidos poderes.

A presente procuração é outorgada, por meio de assinatura eletrônica, aos [=] de [=] de 202[=], no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil.

[Local], [data]

[Campo de assinaturas da Outorgante]

ANEXO III do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária

Modelo de Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária

[=]º ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular:

- I. de um lado, na qualidade de fiduciante dos Direitos Creditórios (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, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 47.080.707/0001-19 (“Fiduciante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento;

- II. de outro lado, na qualidade de fiduciária dos Direitos Creditórios:

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 (“Fiduciária”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento;

sendo a Fiduciante e a Fiduciária doravante designados, em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”,

CONSIDERANDO QUE:

- (A) em 07 de setembro de 2022, a Fiduciante, 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 Fiduciante, 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) em 07 de outubro de 2022, as Partes celebraram o “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*” (conforme eventualmente alterado de tempos em tempos, “Contrato de Cessão Fiduciária Original”), por meio do qual a Fiduciante se obrigou, sem prejuízo das demais garantias a serem eventualmente prestadas no âmbito da Emissão das Notas Comerciais Indianópolis, a ceder fiduciariamente, em favor da Fiduciária, os Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo Indianópolis (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária Original) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária Original);
- (C) nos termos das cláusulas 2.1.3 e 2.2.2.4 do Contrato de Cessão Fiduciária Original, as Partes se comprometeram a formalizar a atualização da descrição dos Contratos Originários de Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo Indianópolis constante no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária Original por meio do presente instrumento; e
- (D) 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 “[=]º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças” (“Aditamento”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA
DAS ALTERAÇÕES

1.1 As Partes resolvem [incluir / atualizar] a relação dos Contratos Originários de Direitos

3.4 Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica: Este Aditamento 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 Aditamento comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 497, 806 e 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA QUARTA
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

4.1 Legislação Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

4.2 Foro: Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem 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.

[Local], [data]
[Campos de assinaturas das Partes e Testemunhas]

ANEXO IV do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária

Modelo de Termo de Quitação e Liberação de Garantia

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 da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 31.468.139/0001-98, na qualidade de “Fiduciária” da garantia constituída por meio do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em 07 de outubro de 2022 (“Contrato de Cessão Fiduciária”), tendo como objeto a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (“Cessão Fiduciária”) sobre a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.080.707/0001-19 (“Fiduciante”), decorrentes da venda de Unidades Autônomas Indianópolis (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), conforme os contratos de compra e venda de Unidades Autônomas Indianópolis celebrados e/ou a serem celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), vem, por meio do presente termo de quitação e liberação de garantia (i) outorgar a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável, quitação das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) e (ii) conceder irrevogável e irretratável liberação da Cessão Fiduciária.

Desta forma, fica a Fiduciante, a partir desta data, devidamente autorizada a levar este termo de quitação e liberação a todo e qualquer Cartório de Registro de Títulos de Documentos, bem como quaisquer órgãos públicos necessários, no qual o Contrato de Cessão Fiduciária tenha sido registrado, a fim de formalizar a liberação da garantia fiduciária supra, nos termos aqui estabelecidos.

[Local], [data]

[Campos de assinaturas da Fiduciária]