

---

---

**ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS  
INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL**

celebrada entre

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**  
*na qualidade de emissora das CCI*

e

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
*na qualidade de Instituição Custodiante das CCI*

---

Datado de  
07 de outubro de 2022

---

Este documento foi assinado digitalmente por Edigard Machado Macedo, Jayro Poggi De Carvalho Filho, Rodrigo Geraldi Arruy, Mara Cristina Lima e Ricardo Lucas Dara Da Silva.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5F68-4E9F-8AAA-E7F0.

## ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL, SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931:

I. de um lado, na qualidade de emissora das CCI (conforme definido abaixo):

**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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Emissora”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento; e

II. de outro lado, na qualidade de instituição custodiante das CCI:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 32 (conforme definido abaixo), com filial no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento,

sendo a Emissora e a Instituição Custodiante doravante designadas, em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”,

### CONSIDERANDO QUE:

(A) Na presente data, 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 CNPJ/ME sob o nº 47.080.707/0001-19 (“Devedora Indianópolis”), na qualidade de emissora das Notas Comerciais Indianópolis (conforme definido abaixo), e a Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais Indianópolis, 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.*” (“Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis”), por meio da qual são regidos os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, com garantias reais e fidejussórias, da SPE Indianópolis, para colocação privada (“Emissão das Notas Comerciais Indianópolis”), composta por 107.724 (cento e sete mil e setecentas e vinte e quatro) notas comerciais (“Notas Comerciais Indianópolis”), todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) na respectiva data de emissão (“Valor Nominal Unitário Indianópolis”), perfazendo a Emissão das Notas Comerciais Indianópolis o montante total de R\$ 107.724.000,00 (cento e sete milhões e setecentos e vinte e quatro mil reais) na respectiva data de emissão (“Valor Nominal Total Indianópolis”), nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195 (conforme definido abaixo);

- (B) as Notas Comerciais Indianópolis emitidas pela SPE Indianópolis e subscritas pela Emissora conferiram direito de crédito em face da SPE Indianópolis, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, obrigando-se a SPE Indianópolis, por meio do referido Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, a pagar, em favor da Emissora, 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 SPE Indianópolis à Emissora em razão das Notas Comerciais Indianópolis, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à Emissão das Notas Comerciais Indianópolis, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021 (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, na presente data, 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” e, em conjunto com a Devedora Indianópolis, “Devedoras”), na qualidade de emissora das Notas Comerciais Pintassilgo (conforme definido abaixo), e a Emissora, 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, 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\$ 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;

- (D) as Notas Comerciais Pintassilgo emitidas pela Devedora Pintassilgo e subscritas pela Emissora conferiram direito de crédito em face da Devedora Pintassilgo, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, obrigando-se a Devedora Pintassilgo, por meio do referido Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, a pagar, em favor da Emissora, o Valor Nominal Total Pintassilgo, acrescido da atualização monetária das Notas Comerciais Pintassilgo e dos juros remuneratórios das Notas Comerciais Pintassilgo, assim como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora Pintassilgo à Emissora em razão das Notas Comerciais Pintassilgo, 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 Pintassilgo, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021 , em conjunto com a Lei nº 14.430 e a Resolução CVM 60 (“Créditos Imobiliários NC Pintassilgo” e, em conjunto com os Créditos Imobiliários NC Indianópolis, “Créditos Imobiliários”);
- (E) as Devedoras decidiram participar de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514 (conforme definido abaixo), da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60, a qual será realizada pela Emissora, na qualidade de companhia securitizadora, nos termos do Termo de Securitização (conforme definido abaixo);
- (F) a Emissora, por sua vez, tem interesse em emitir (i) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários NC Indianópolis; e (ii) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário para representar os Créditos Imobiliários NC Pintassilgo, servindo ambas as cédulas de créditos imobiliários de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, de forma a viabilizar a operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 (“Operação de Securitização”); e
- (G) a Instituição Custodiante é sociedade equiparada a instituição financeira, devidamente autorizada a custodiar instrumentos financeiros, nos termos da legislação vigente,

**RESOLVEM** as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, celebrar a presente “*Escritura Particular de Emissão de Cédulas de*

*Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), que será regida pelas cláusulas e condições a seguir.

## CLÁUSULA PRIMEIRA DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES

1.1. Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, os termos aqui iniciados em letra maiúscula (incluindo, sem limitação, ao 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, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários, com filial no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 466, sala 1401, bairro Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

**“Alienação Fiduciária de Quotas das Devedoras”**

A alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas representativas dos capitais sociais das Devedoras em garantia das Obrigações da Operação Securitização, a serem constituídas pelos titulares das respectivas quotas, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas.

**“Alienação Fiduciária dos Imóveis”**

A alienação fiduciária sobre os Imóveis em garantia das Obrigações da Operação Securitização, a serem constituídas pelas Devedoras, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis.

**“B3”**

A **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão**, 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 desta

	Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, qual seja, a comarca do município de São Paulo, estado de São Paulo.
<u>“CCI”</u>	Quando referidas em conjunto e/ou indistintamente, a CCI NC Indianópolis e a CCI NC Pintassilgo.
<u>“CCI NC Indianópolis”</u>	A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários NC Indianópolis, conforme modelo constante no <u>Anexo I</u> desta Escritura de Emissão de CCI.
<u>“CCI NC Pintassilgo”</u>	A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários NC Pintassilgo, conforme modelo constante no <u>Anexo II</u> desta Escritura de Emissão de CCI.
<u>“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvo”</u>	A cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade das Devedoras, decorrentes de todas e quaisquer atividades econômicas que venham a ser exploradas nos Empreendimentos Alvo, em garantia das Obrigações da Operação Securitização, a serem constituídas pelas Devedoras, nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária.
<u>“CNPJ/ME”</u>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia da República Federativa do Brasil.
<u>“Código Civil”</u>	A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada, que instituiu o código civil brasileiro.
<u>“Código de Processo Civil”</u>	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada, que instituiu o código de processo civil brasileiro.
<u>Conta Centralizadora”</u>	A conta corrente nº 39671-2, mantida na agência nº 8145 do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Cessionária, atrelada ao Patrimônio

Separado.

<u>“Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas”</u>	Conforme eventualmente alterados, os “ <i>Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a serem celebrados entre os titulares da totalidade das quotas representativas do capital social das Devedoras, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com interveniência anuência das Devedoras, para formalização da Alienação Fiduciária de Quotas das Devedoras.
<u>“Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis”</u>	Conforme eventualmente alterados, os “ <i>Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a serem celebrados entre as Devedoras, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, para formalização da Alienação Fiduciária dos Imóveis.
<u>“Contratos de Cessão Fiduciária”</u>	Conforme eventualmente alterados, os “ <i>Instrumentos Particulares de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a serem celebrados entre as Devedoras, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, para formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvo.
<u>“Contratos de Garantias”</u>	Quando referidos em conjunto e/ou indistintamente, os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas das Devedoras, os Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis e os Contratos de Cessão Fiduciária.
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (D) desta Escritura de Emissão de CCI.
<u>“Créditos Imobiliários NC Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (B) desta Escritura de Emissão de CCI.
<u>“Créditos Imobiliários NC Pintassilgo”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (D) desta Escritura de Emissão de CCI.
<u>“CRI”</u>	Os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da

4ª emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, por meio da formalização do Termo de Securitização, nos termos da Lei nº 14.430.

**“CVM”**

A **Comissão de Valores Mobiliários**, entidade autárquica vinculada ao Ministério da Economia da República Federativa do Brasil responsável por fiscalizar, normatizar, disciplinar e desenvolver o mercado de valores mobiliários brasileiro.

**“Devedora Indianópolis”**

A **Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, qualificada no considerando (A) desta Escritura de Emissão de CCI, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.

**“Devedora Pintassilgo”**

A **Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, qualificada no considerando (C) desta Escritura de Emissão de CCI, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.

**“Devedoras”**

Quando referidas em conjunto e/ou indistintamente, a Devedora Indianópolis e a Devedora Pintassilgo.

**“Dia(s) Útil(eis)”**

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil, ou, ainda, ***exclusivamente no caso de obrigações não pecuniárias***, que também não seja feriado comercial no município de São Paulo, estado de São Paulo.

**“Documentos da Operação”**

Os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: **(a)** o Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis; **(b)** o Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, **(c)** os Contratos de Garantias; **(d)** a presente 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 e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo); **(g)** o boletim de subscrição das Notas Comerciais Indianópolis e o boletim de subscrição das Notas Comerciais Pintassilgo;

(h) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada um dos Titulares dos CRI; e (i) eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização.

“Emissão das Notas Comerciais Indianópolis” Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) desta Escritura de Emissão de CCI.

“Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo” Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C) desta Escritura de Emissão de CCI.

“Emissora” A Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.

“Empreendimento Alvo Indianópolis” O empreendimento de natureza imobiliária, localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, a ser desenvolvido pela Devedora Indianópolis no Imóvel Indianópolis.

“Empreendimento Alvo Pintassilgo” O empreendimento de natureza imobiliária, localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, a ser desenvolvido pela Devedora Pintassilgo no Imóvel Pintassilgo.

“Empreendimentos Alvo” Quando referidos em conjunto e/ou indistintamente, o Empreendimento Alvo Indianópolis e o Empreendimento Alvo Pintassilgo.

“Encargos Moratórios” Significa 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.

“Escritura de Emissão de CCI” O presente *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural”*, celebrado entre

a Emissora e a Instituição Custodiante.

**“Garantias”**

Quando referidos em conjunto e/ou indistintamente, a Alienação Fiduciária dos Imóveis, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvo, a Alienação Fiduciária de Quotas das Devedoras, o Aval (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo), a Fiança Bancária (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo) e o Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo).

**“Imóveis”**

Quando referidos em conjunto e/ou indistintamente, o Imóvel Indianópolis e o Imóvel Pintassilgo.

**“Imóvel Indianópolis”**

O imóvel localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Indianópolis, nº 300, objeto da matrícula nº 25.839 do RGI Competente, no qual será desenvolvido o Empreendimento Alvo Indianópolis.

**“Imóvel Pintassilgo”**

Os imóveis localizados no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Marquês de Inhambuque, nºs 02, 02-A, 02-B, 02-C, 04, 06, 08 e na Rua Indiaroba, nºs 09, 81, 89, 113, objetos das matrículas nºs 20.266, 20.267, 20.268, 20.684, 60.948, 82.945, 103.498, 114.671, 122.561 e 227.534 do RGI Competente, nos quais será desenvolvido o Empreendimento Alvo Pintassilgo.

**“Instituição Custodiante”**

**A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, qualificada no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.

**“IPCA”**

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

**“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 alterada de tempos em tempos, que institui a nota comercial, dentre outras providências.

“Lei nº 14.430”

A Lei Federal nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro (LRS) por Sociedade Seguradora de Propósito Específico (SSPE), sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis e sobre a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários, dentre outras providências.

“Notas Comerciais Indianópolis”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) desta Escritura de Emissão de CCI.

“Notas Comerciais Pintassilgo”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C) desta Escritura de Emissão de CCI.

“Obrigações da Operação de Securitização”

Todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Devedoras perante a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: (a) o pagamento dos Créditos Imobiliários, abrangendo seu valor principal, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como

prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais Indianópolis e à Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo; (b) o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, (c) todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pelas Devedoras, conforme o caso, relacionado à constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.

“Operação de Securitização”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (F) desta Escritura de Emissão de CCI.

“Resolução CVM 17”

A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.

“Resolução CVM 60”

A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM.

“RGI Competente”

O 14º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, ou qualquer outro ofício de registro de imóveis que venha a substituí-lo como competente para registro das matrículas dos Imóveis.

“Sistema de Negociação”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 3.5 desta Escritura de Emissão de CCI.

“Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis”

Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) desta Escritura de Emissão de CCI.

<u>“Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C) desta Escritura de Emissão de CCI.
<u>“Termo de Securitização”</u>	Conforme eventualmente alterado, o “ <i>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.</i> ”, a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de companhia securitizadora, e o Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI.
<u>“Titulares dos CRI”</u>	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
<u>“Valor Nominal Total Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) desta Escritura de Emissão de CCI.
<u>“Valor Nominal Total Pintassilgo”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C) desta Escritura de Emissão de CCI.
<u>“Valor Nominal Unitário Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) desta Escritura de Emissão de CCI.
<u>“Valor Nominal Unitário Pintassilgo”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C) desta Escritura de Emissão de CCI.

**1.2.** As seguintes regras deverão ser aplicadas na interpretação desta Escritura de Emissão de CCI, exceto se de outra forma expressamente indicado:

- (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Escritura de Emissão de CCI aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) os termos “*inclusive*” e “*incluindo*”, e outros termos semelhantes, serão interpretados como se estivessem acompanhados da expressão “*mas não se limitando a*”;
- (iii) os títulos das cláusulas aqui contidos têm caráter meramente referencial, sendo assim

irrelevantes para a interpretação ou análise do teor desta Escritura de Emissão de CCI;

- (iv) os anexos são incorporados a esta Escritura de Emissão de CCI, e devem ser considerados como parte integrante desta Escritura de Emissão de CCI, como se nele escritos. Referências como “*esta Escritura de Emissão*”, “*este instrumento*” e palavras como “*aqui*” ou “*neste(a)*” ou palavras no mesmo sentido se referem a esta Escritura de Emissão de CCI, incluindo seus anexos, como um todo;
- (v) 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;
- (vi) as referências a quaisquer documentos ou instrumentos significam uma referência a tais documentos ou instrumentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados, e incluem todos os respectivos anexos, aditivos, substituições, consolidações e complementações;
- (vii) referências a cláusulas e anexos significam cláusulas e anexos da presente Escritura de Emissão de CCI; e
- (viii) 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 nesta Escritura de Emissão de CCI terão o significado a eles atribuído nos demais Documentos da Operação.

1.2.2. Igualmente, os termos constantes desta Escritura de Emissão de CCI 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 desta Escritura de Emissão de CCI, 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.

1.2.3. Em caso de conflito entre as definições contidas nesta Escritura de Emissão de CCI e aquelas contidas nos demais Documentos da Operação, prevalecerão, para fins exclusivos desta Escritura de Emissão de CCI, as definições aqui estabelecidas.

1.2.4. Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 1.2.1 a 1.2.3 acima, as Partes, neste ato, reconhecem e concordam que esta Escritura de Emissão de CCI 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 OBJETO

2.1. Emissão das CCI: Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite as CCI, conforme características descritas na Cláusula Terceira abaixo e no Anexo I e no Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI, para representar, cada uma, os Créditos Imobiliários NC Indianópolis e os Créditos Imobiliários NC Pintassilgo, respectivamente.

## CLÁUSULA TERCEIRA CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. Valor Nominal Total: O valor nominal total das CCI é de R\$ 161.585.000,00 (cento e sessenta e um milhões e quinhentos e oitenta e cinco mil reais), sendo (a) R\$ 107.724.000,00 (cento e sete milhões e setecentos e vinte e quatro mil reais) referentes a CCI NC Indianópolis, que representa os Créditos Imobiliários NC Indianópolis; e (b) R\$ 53.861.000,00 (cinquenta e três milhões e oitocentos e sessenta e um mil reais) referentes a CCI NC Pintassilgo, que representa os Créditos Imobiliários NC Pintassilgo.

3.2. Quantidade de Títulos: Por meio desta Escritura de Emissão de CCI são emitidas 2 (duas) cédulas de créditos imobiliários integrais, sendo (a) a CCI NC Indianópolis, a qual representa os Créditos Imobiliários NC Indianópolis, conforme modelo constante do Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI; e (b) a CCI NC Pintassilgo, a qual representa os Créditos Imobiliários NC Pintassilgo, conforme modelo constante do Anexo II a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.3. Forma: As CCI são integrais e serão emitidas sem garantia real ou fidejussória, sob a forma escritural, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

3.4. Séries e Números: As CCI terão as séries e os números indicados no Anexos I e no Anexo II desta Escritura de Emissão de CCI.

3.5. Sistema de Negociação: As CCI serão registradas, pela Instituição Custodiante, para negociação na B3 ou em qualquer outro sistema de registro e liquidação de ativos privados autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM que venha a ser contratado pela Devedora (“Sistema de Negociação”).

3.6. Custódia: Uma via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI será custodiada na

Instituição Custodiante.

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

**3.6.1.1.** A Instituição Custodiante não será responsável, em qualquer hipótese, pela verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários e/ou pela realização dos pagamentos devidos ao(s) titular(es) das CCI, mas será, entretanto, responsável por acompanhar e informar, quando solicitado, mediante recebimento de declaração de titularidade emitida pelo Sistema de Negociação e enviada pelo(s) titular(es) das CCI à Instituição Custodiante, a titularidade das CCI ora emitidas. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas gerará quaisquer ônus ou responsabilidades adicionais para a Instituição Custodiante.

**3.6.1.2.** Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada, em virtude de atrasos na disponibilização pelo Sistema de Negociação gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

**3.6.1.3.** A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora e/ou das Devedoras ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido para basear suas decisões.

**3.6.1.4.** A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável.

**3.6.1.5.** A Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante das CCI, não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações desta Escritura de Emissão de CCI.

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

- (i) prestar os serviços de custódia da Escritura de Emissão de CCI;
- (ii) efetuar o registro das CCI no Sistema de Negociação, de acordo com os procedimentos por este definidos, considerando as informações encaminhadas pelas Devedoras e/ou pela Emissora, conforme aplicável, por meio de planilha que deverá ser entregue, pela Emissora à Instituição Custodiante, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI, no formato “*excel*”, conforme *layout* informado pela Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento das CCI na B3 e à custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI; e
- (iii) prestar os serviços de registro das CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, os quais incluem o acompanhamento, transferência, bloqueio (vinculação) e retirada perante o Sistema de Negociação, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI.

**3.6.1.7.** Na hipótese de a Instituição Custodiante vir a ser descredenciada para a prestação dos serviços de custódia de cédulas de crédito imobiliário perante o Sistema de Negociação, a Emissora contratará nova instituição custodiante no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, conforme previsto no regulamento do Sistema de Negociação.

**3.6.2.** A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

**3.6.3.** A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

**3.7.** *Prazo e Data de Vencimento:* O prazo e a data de vencimento das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, estão especificados no **Anexo I** e no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de CCI.

**3.8.** *Dívida Líquida e Certa:* Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI constituem dívida líquida certa e exigível das Devedoras e o não pagamento destes no prazo acordado poderá

ser cobrado pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários das CCI pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

**3.9. Encargos Moratórios:** Os encargos moratórios aplicáveis aos Créditos Imobiliários são aqueles discriminados no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, conforme descritos no **Anexo I** e no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de CCI, respectivamente.

**3.10. Multas:** As multas moratórias referentes às obrigações relacionadas aos Créditos Imobiliários e, por consequência, às CCI, são aquelas discriminadas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, conforme descritos no **Anexo I** e no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de CCI, respectivamente.

**3.11. Local e Forma de Pagamento:** Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI deverão ser pagos, pelas Devedoras, diretamente na Conta Centralizadora, conforme previsto no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

**3.12. Pagamento Antecipado:** As regras aplicáveis ao resgate antecipado facultativo, amortização extraordinária facultativa e recompra facultativa dos Créditos Imobiliários encontram-se previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

**3.13. Vencimento Antecipado:** As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado ou recompra obrigatória dos Créditos Imobiliários encontram-se previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

**3.14. Demais Características:** As demais características das CCI estão previstas no **Anexo I** e no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de CCI.

**3.15. Securitização:** As CCI serão vinculadas à emissão dos CRI, nos termos da Lei nº 9.514, da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60.

**3.16. Guarda dos Documentos Comprobatórios:** A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, na qualidade de fiel depositária, será responsável pela guarda de 1 (uma) via desta Escritura de Emissão de CCI, sendo certo que a Emissora deverá disponibilizar à Instituição Custodiante a referida via desta Escritura de Emissão de CCI e eventuais futuros aditamentos, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva data da conclusão do processo de assinaturas eletrônicas, bem como deverá disponibilizar 1 (uma) cópia simples dos demais Documentos da Operação devidamente assinados pelas respectivas partes.

## CLÁUSULA QUARTA GARANTIAS

4.1. Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI contam com as garantias representadas pela Alienação Fiduciária dos Imóveis, pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvo, pela Alienação Fiduciária de Quotas das Devedoras, pelo Aval, pela Fiança Bancária e pelo Fundo de Despesas, devendo ser observados os procedimentos estabelecidos, nos Contratos de Garantias, no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo para fins da excussão das respectivas garantias.

4.1.1. A Emissora se obriga a enviar, à Instituição Custodiante, arquivo eletrônico (.pdf) com a evidência (a) dos registros dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis perante o RGI Competente; (b) dos registros dos Contratos de Cessão Fiduciária perante o Cartório de RTD; (c) dos registros dos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas perante o Cartório de RTD; e (d) em razão do Aval, dos registros do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo perante o Cartório de RTD no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento das respectivas evidências encaminhadas pelas Devedoras, assim como quaisquer outras informações que lhe venham a ser solicitadas pela Instituição Custodiante, sendo certo que tais garantias não serão vinculadas às CCI, conforme abaixo descrito.

4.2. Emissão Sem Garantia Real: Não obstante as Garantias existentes referentes aos Créditos Imobiliários, as CCI serão emitidas sem garantia real ou fidejussória, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931.

## CLÁUSULA QUINTA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DAS CCI

5.1. Formalização da Cessão: Quando da subscrição ou negociação das CCI, a Emissora ou o titular das CCI, conforme o caso, cederá ao novo titular das CCI, e este adquirirá da Emissora ou do titular das CCI, conforme o caso, os correspondentes Créditos Imobiliários formalizando-se tal cessão, obrigatoriamente, por meio do Sistema de Negociação, sem prejuízo das demais exigências que venham a ser pactuadas entre tais partes.

5.1.1. Quando cedidas e transferidas as CCI, aplicar-se-á o previsto no *caput* do artigo 22 da Lei nº 10.931e no artigo 287 do Código Civil.

5.2. Comunicação da transferência de titularidade das CCI: A transferência de titularidade das CCI deverá ser comunicada pelo antigo titular das CCI à Instituição Custodiante e à Emissora e eventuais sucessores e cessionários, conforme o caso, mediante o envio de correspondência

aos endereços constantes no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular das CCI.

**5.3.** Abrangência da Cessão: A cessão das CCI abrange os respectivos Créditos Imobiliários, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o titular das CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, garantias e acessórios dos respectivos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

## **CLÁUSULA SEXTA DESPESAS E TRIBUTOS**

**6.1.** Despesas Relacionadas à Emissão das CCI: Todas as despesas referentes à emissão das CCI, incluindo, mas não se limitando a, **(a)** o registro e utilização no Sistema de Negociação; **(b)** a taxa de custódia das CCI, implantação e utilização mensal do Sistema de Negociação; **(c)** e aos honorários da Instituição Custodiante, serão arcadas pela Emissora, às expensas das Devedoras, sendo certo que, na hipótese do inadimplemento das Devedoras em relação às despesas previstas nesta cláusula 6.1, as referidas despesas serão arcadas com os recursos do respectivo patrimônio separado.

**6.2.** A Instituição Custodiante fará jus às seguintes remunerações:

**(i)** pela implantação e registro das CCI será devido o valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), a ser pago à Instituição Custodiante em parcela única até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização);

**(ii)** pela custódia das CCI no Sistema de Negociação será devido o valor trimestral de R\$ 1.750,00 (um mil e setecentos e cinquenta reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

**6.2.1.** A remuneração da Instituição Custodiante deverá ser paga, pela Emissora, às expensas das Devedoras ou exclusivamente com recursos do patrimônio separado, nos termos do Termo de Securitização, por meio de depósito na conta corrente a ser indicada oportunamente pela Instituição Custodiante, valendo o comprovante de depósito como prova de pagamento e quitação.

**6.2.2.** Serão devidos, além da remuneração disposta na cláusula 6.2 acima, os custos do Sistema de Negociação para a efetivação dos registros, os quais serão calculados com base na tabela de preços disponibilizada pelo referido Sistema de Negociação. Os valores apurados deverão ser creditados na conta corrente da Instituição Custodiante a ser previamente informada

à Emissora, pela Instituição Custodiante, com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetivação dos respectivos registros.

**6.2.3.** O valor da remuneração devida à Instituição Custodiante mencionado no inciso (ii) da cláusula 6.2 acima será atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento subsequentes, calculados *pro rata die*, se necessário.

**6.2.3.1.** Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, as parcelas passarão a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo.

**6.2.4.** As parcelas citadas na cláusula 6.2 acima serão acrescidas dos seguintes impostos: **(a)** ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), **(b)** PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), **(c)** COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), **(d)** IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), **(e)** CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido); e **(f)** quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**6.2.5.** As parcelas previstas na cláusula 6.2 acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico da Instituição Custodiante, incluindo, mas não se limitando, a **Oliveira Trust Servicer S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.150.453/0002-00.

**6.2.6.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos a **(a)** multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito em atraso; e **(b)** juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito à atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

**6.2.7.** A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta cláusula 6 não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora das CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Emissora, às expensas das Devedoras, desde que razoavelmente incorridas, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em nome da Emissora, às expensas das Devedoras, acompanhadas dos respectivos comprovantes. As despesas aqui mencionadas não incluem publicações em geral, notificações, viagens, transporte, alimentação e estadias, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, fotocópias, digitalizações e envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI.

**6.3.** Despesas Relacionadas às Notas Comerciais e aos Créditos Imobiliários: Todas as demais despesas referentes às Notas Comerciais Indianópolis e às Notas Comerciais Pintassilgo, bem como aos Créditos Imobiliários, tais como aditamentos, registros, cobrança, realização, administração, liquidação das Notas Comerciais Indianópolis e às Notas Comerciais Pintassilgo e/ou dos respectivos Créditos Imobiliários, contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares das CCI, serão de responsabilidade do patrimônio separado da emissão dos CRI.

**6.4.** Demandas Judiciais: A Emissora deverá requerer a exclusão da Instituição Custodiante do polo passivo das demandas, bem como arcar com eventuais custos pela contratação de escritório de advocacia, condenações, honorários de sucumbência e demais gastos incorridos, pela Instituição Custodiante, em decorrência de ato lesivo à emissão das CCI por culpa exclusiva da Emissora.

**6.5.** Tributos: Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre as CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

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

#### **CLÁUSULA OITAVA COMUNICAÇÕES**

**8.1.** Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência desta Escritura de Emissão de CCI.

**(i)** *para a Emissora:*

**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

(ii) *para a Instituição Custodiante:*

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Joaquim Floriano, n° 1.052, 13° andar, sala 132, parte

CEP 04.534-004, São Paulo - SP

At.: Ricardo Lucas

Telefone: (11) 3504-8100

E-mail: rcativos@oliveiratrust.com.br

**8.1.1.** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “*aviso de recebimento*” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta.

**8.1.2.** Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

**CLÁUSULA NONA  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**9.1.** Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão de CCI. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Instituição Custodiante em razão de qualquer inadimplemento da Emissora e/ou das Devedoras prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de CCI ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**9.2.** Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições previstas nesta Escritura de Emissão de CCI não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, obrigando-se a Emissora a tomar todas as providências necessárias, inclusive aditar a presente Escritura de Emissão de CCI, para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

**9.3.** Irrevogabilidade e Sucessores: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus promissários, cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir

qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

**9.4.** Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, a CCI serão consideradas títulos executivos extrajudiciais, de acordo com o artigo 20 da Lei nº 10.931, exigíveis pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para satisfação dos Créditos Imobiliários.

**9.5.** Operação Estruturada: As Partes declaram que a presente Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários ocorrida por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionada levando em consideração uma análise sistêmica dos Documentos da Operação.

**9.6.** Aditamento: Adicionalmente, as Partes concordam que qualquer alteração nesta Escritura de Emissão de CCI após a primeira Data de Integralização dos CRI será realizada exclusivamente pela Emissora, na qualidade de titular das CCI, e pela Instituição Custodiante, sendo certo que a referida alteração dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI.

**9.6.1.** Sem prejuízo do disposto na cláusula 9.6 acima, esta Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada, independentemente de Assembleia de Titulares dos CRI: **(a)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, da B3, da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais - ANBIMA e/ou de demais reguladores; **(b)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e/ou **(c)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

**9.7.** Lei Geral de Proteção de Dados: As Partes se obrigam a cumprir, sem quaisquer ressalvas, as disposições contidas na LGPD quando do tratamento de dados pessoais relacionados a presente Escritura de Emissão de CCI 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.

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

**9.8.** Assinatura Eletrônica: Para todos os fins de direito, as Partes reconhecem a validade do meio de comprovação da autoria das assinaturas eletrônicas apostas nesta Escritura de Emissão de CCI, 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 a Lei 14.063/20. 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. 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 nesta Escritura de Emissão de CCI, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de registro de imóveis e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

## **CLÁUSULA DÉCIMA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

**10.1.** Legislação Aplicável: Esta Escritura de Emissão de CCI será regida e interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**10.2.** Foro: Fica eleito o foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos desta Escritura de Emissão de CCI, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI 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 de assinaturas 1 de 3 da “Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”, celebrada entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)*

**Na qualidade de Emissora das CCI:**

**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 de assinaturas 2 de 3 da “Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”, celebrada entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)*

***Na qualidade de Instituição Custodiante das CCI:***

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

---

*Nome: Ricardo Lucas Dara da Silva*

*CPF/ME: 394.911.448-39*

*E-mail: rcativos@oliveiratrust.com.br*

---

*Nome: Edigard Machado Macedo*

*CPF/ME: 341.499.308-21*

*E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br*

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(Página de assinaturas 3 de 3 da “Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”, celebrada entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)*

**Testemunhas:**

---

Nome: Mara Cristina Lima  
CPF/ME: 148.236.208-28  
E-mail: mlima@cpsec.com.br

---

Nome: Jayro Poggi  
CPF/ME: 020.797.264-80  
E-mail: jayro.poggi@lote5.com.br

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

ANEXO I à “Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”, celebrada entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

### CCI NC Indianópolis

<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b>	São Paulo - SP, 07 de outubro de 2022.
---------------------------------	--

SÉRIE	L5	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.					
CNPJ/ME: 31.468.139/0001-98					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, cj. 122, sala CP, Jardim Paulistano					
CEP	01.451-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar					
CEP	04.534-004	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>3. DEVEDORA INDIANÓPOLIS</b>					
RAZÃO SOCIAL: INDIANÓPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.					
CNPJ/ME: 47.080.707/0001-19					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, cj. 122, 12º andar, Jardim Paulistano					
CEP	01.452-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>4. TÍTULO</b>					
As 107.724 (cento e sete mil e setecentas e vinte e quatro) notas comerciais, em série única, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da Devedora Indianópolis (“ <u>Notas Comerciais Indianópolis</u> ”), emitidas nos termos do “ <i>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.</i> ”, celebrado entre a Devedora Indianópolis e a Emissora em 07 de outubro de 2022 (conforme posteriormente alterado, “ <u>Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis</u> ”).					

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 107.724.000,00 (cento e sete milhões e setecentos e vinte e quatro mil reais).					
---	--	--	--	--	--

## 6. IMÓVEL LASTRO

O imóvel localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Indianópolis, nº 300, bairro Indianópolis, CEP 04.063-003, objeto da matrícula nº 25.839 do 14º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, no qual será desenvolvido, pela Devedora Indianópolis, um empreendimento de natureza imobiliária.

## 7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:

Prazo Total	1.566 (um mil e quinhentos e sessenta e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão.
Valor Total	R\$ 107.724.000,00 (cento e sete milhões e setecentos e vinte e quatro mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	O montante será atualizado monetária e mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <u>Atualização Monetária</u> ”).
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis) ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, conforme o caso, das Notas Comerciais Indianópolis, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados <i>pro rata temporis</i> , a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano (“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”).
Data de Vencimento Final	20 de janeiro de 2027 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).
Encargos Moratórios	(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 <i>pro rata temporis</i> 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.
Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis e dos Juros Remuneratórios	Serão pagos na Data de Vencimento Final.
Local de Pagamento	Na forma descrita no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis.
Garantias	A CCI NC Indianópolis será integral e emitida sem garantia

	<p>real ou fidejussória, sob a forma escritural, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931.</p> <p>Os Créditos Imobiliários NC Indianópolis (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis) contarão com as seguintes garantias: <b>(a)</b> Alienação Fiduciária do Imóvel Indianópolis (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis), <b>(b)</b> Cessão Fiduciária Indianópolis (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis); <b>(c)</b> a Alienação Fiduciária de Quotas da Emissora (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis - aqui definida como Devedora Indianópolis); <b>(d)</b> o Aval (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis); <b>(e)</b> a Fiança Bancária (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis); e <b>(f)</b> o Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis).</p> <p>Cada uma das garantias será constituída e eficaz a partir da data de assinatura do respectivo contrato.</p> <p>Exclusivamente, para fins de depósito da CCI no sistema da B3, a Instituição Custodiante registrará e depositará esta CCI como sendo “<i>sem garantia real</i>”, sendo certo que tais garantias não serão vinculadas à CCI NC Indianópolis conforme acima descrito.</p>
--	--

ANEXO II à “Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”, celebrada entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CCI NC Pintassilgo

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 07 de outubro de 2022.
--------------------------	--

SÉRIE	L5	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	INTEGRAL
<b>1. EMISSORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.					
CNPJ/ME: 31.468.139/0001-98					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, cj. 122, sala CP, Jardim Paulistano					
CEP	01.451-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar					
CEP	04.534-004	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>3. DEVEDORA PINTASSILGO</b>					
RAZÃO SOCIAL: INDIAROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.					
CNPJ/ME: 48.132.529/0001-95					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar (parte), Jardim Paulistano					
CEP	01.452-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>4. TÍTULO</b>					
As 53.861 (cinquenta e três mil e oitocentas e sessenta e uma) notas comerciais, em série única, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da Devedora Pintassilgo (“ <u>Notas Comerciais Pintassilgo</u> ”), emitidas nos termos do “ <i>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.</i> ”, celebrado entre a Devedora Pintassilgo e a Emissora em 07 de outubro de 2022 (conforme posteriormente alterado, “ <u>Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo</u> ”).					

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 53.861.000,00 (cinquenta e três milhões e oitocentos e sessenta e um mil reais).					
---	--	--	--	--	--

## 6. IMÓVEIS LASTRO

Os imóveis localizados no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Marquês de Inhambuque, n°s 02, 02-A, 02-B, 02-C, 04, 06, 08, CEP 04.514-020 e na Rua Indiaroba, n°s 09, 81, 89, 113, CEP 04.512-040, objetos das matrículas n°s 20.266, 20.267, 20.268, 20,684, 60.948, 82.945, 103.498, 114.671, 122.561 e 227.534 do 14º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, nos quais será desenvolvido, pela Devedora Pintassilgo, um empreendimento de natureza imobiliária.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Prazo Total	1.566 (um mil e quinhentos e sessenta e seis) dias corridos, contados da Data de Emissão.
Valor Total	R\$ 53.861.000,00 (cinquenta e três milhões e oitocentos e sessenta e um mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária	O montante será atualizado monetária e mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ <u>Atualização Monetária</u> ”).
Juros Remuneratórios	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo) ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo, conforme o caso, das Notas Comerciais Pintassilgo, incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados <i>pro rata temporis</i> , a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano (“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”).
Data de Vencimento Final	20 de janeiro de 2027 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”).
Encargos Moratórios	(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 <i>pro rata temporis</i> 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.
Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo e dos Juros Remuneratórios	Serão pagos na Data de Vencimento Final.
Local de Pagamento	Na forma descrita no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.

Garantias	<p>A CCI NC Pintassilgo será integral e emitida sem garantia real ou fidejussória, sob a forma escritural, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931.</p> <p>Os Créditos Imobiliários NC Pintassilgo (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo) contarão com as seguintes garantias: <b>(a)</b> Alienação Fiduciária do Imóvel Pintassilgo (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo), <b>(b)</b> Cessão Fiduciária Pintassilgo (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo); <b>(c)</b> a Alienação Fiduciária de Quotas da Emissora (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo - aqui definida como Devedora Pintassilgo); <b>(d)</b> o Aval (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo); <b>(e)</b> a Fiança Bancária (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo); e <b>(f)</b> o Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo).</p> <p>Cada uma das garantias será constituída e eficaz a partir da data de assinatura do respectivo contrato.</p> <p>Exclusivamente, para fins de depósito da CCI no sistema da B3, a Instituição Custodiante registrará e depositará esta CCI como sendo “<i>sem garantia real</i>”, sendo certo que tais garantias não serão vinculadas à CCI NC Pintassilgo conforme acima descrito.</p>
-----------	--

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/5F68-4E9F-8AAA-E7F0> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 5F68-4E9F-8AAA-E7F0



### Hash do Documento

39DAD3ACF87FD0B09E1C2F0301BB7BAC81F74A9AADA12C1935DCBB430991B98D

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 14/10/2022 é(são) :

- Edigard Machado Macedo (Signatário) - 341.499.308-21 em 14/10/2022 09:49 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Jayro Poggi (Testemunha) - 020.797.264-80 em 13/10/2022 16:20 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Jayro Poggi De Carvalho Filho  
**Tipo:** Certificado Digital
- Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em 13/10/2022 16:16 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em 13/10/2022 15:37 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Ricardo Lucas Dara da Silva (Signatário) - 394.911.448-39 em 13/10/2022 15:32 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

