
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.

entre

INDIANÓPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
como Emissora

e

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
como Titular das Notas Comerciais

com a interveniência de

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.;
ARTHUR MATARAZZO BRAGA;
ASTÉRIO VAZ SAFATLE;
CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO;
FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE;
HERNANI MORA VARELLA GUIMARÃES JÚNIOR;
LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO; e
RICARDO SETTON
como Avalistas

Datado de
07 de outubro de 2022

Este documento foi assinado digitalmente por Marcia Hallage Varella Guimaraes, Hernani Moro Varella Guimaraes Junior, Miriam Gondim Meira Tibo, Carlos Augusto Curiati Bueno, Juana Maria Rico Lopes Matarazzo Braga, Simei De Brito Gomes Safatle, Fernando Bruno De Albuquerque, Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, Andrea Nasser Setton, Jayro Poggi De Carvalho Filho, Rodrigo Geraldi Arruy, Ricardo Setton, Arthur Matarazzo Braga, Astério Vaz Safatle, Mara Cristina Lima e Adriana De Castro Silveira Pinto.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8802-A150-CE32-99D6.

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.

Pelo presente instrumento particular,

- I. na qualidade de emissora das Notas Comerciais Indianópolis (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 ("Emissora"), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento; e

- II. na qualidade de titular das Notas Comerciais Indianópolis:

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 ("Titular das Notas Comerciais"), 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, ainda, com a interveniência de:

- III. na qualidade de Avalistas (conforme definido abaixo):

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A., sociedade empresária por ações com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.118.230/0001-52 ("Lote 5"), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinaturas deste instrumento;

ARTHUR MATARAZZO BRAGA, brasileiro, administrador de empresas, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. **Juana Maria Rico López Matarazzo Braga**, qualificada abaixo, portador da cédula de identidade nº 12.5.887.766 SSP/SP e

inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 765.993.378-72, com domicílio profissional no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-000 (“Arthur”);

ASTÉRIO VAZ SAFATLE, brasileiro, empresário, casado sob o regime de comunhão universal de bens com a Sra. **Simei de Britto Gomes Safatle**, qualificada abaixo, portador da cédula de identidade nº 12.113.383-7 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 087.493.368-43, com domicílio profissional no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-000 (“Astério”);

CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO, brasileiro, engenheiro civil, em regime de união estável com a Sra. **Miriam Gondim Meira Tibo**, qualificada abaixo, portador da cédula de identidade nº 8.493.299, expedida pelo SSP/SP, e inscrito no CPF/ME sob o nº 042.038.378-63, com domicílio profissional no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tenerife, nº 31, 6º andar, bloco A, conjunto 62, bairro Vila Olímpia, CEP 04.548-040 (“Carlos”);

FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade nº 4.689.002-6 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 010.549.728-26, com domicílio profissional no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-000 (“Fernando”);

HERNANI MORA VARELLA GUIMARÃES JUNIOR, brasileiro, engenheiro civil, casado sob regime de comunhão parcial de bens com a Sra. **Márcia Hallage Varella Guimarães**, qualificada abaixo, portador da cédula de identidade nº 13.210.007, expedida pelo SSP/SP, e inscrito no CPF/ME sob o nº 106.844.208-56, com domicílio profissional no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tenerife, nº 31, 6º andar, bloco A, conjunto 62, bairro Vila Olímpia, CEP 04.548-040 (“Hernani”);

LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. **Adriana de Castro Silveira Pinto**, qualificada abaixo, administrador de empresas, portador da cédula de identidade nº 15.187.306-9 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 064.006.118-43, com domicílio profissional no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-000 (“Luiz Roberto”); e

RICARDO SETTON, brasileiro, engenheiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com a Sra. **Andrea Nasser Setton**, qualificada abaixo, portador da cédula de identidade nº 10.557.715 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 089.560.948-70, com

Este documento foi assinado digitalmente por Marcia Hallage Varella Guimaraes, Hernani Moro Varella Guimaraes Junior, Miriam Gondim Meira Tibo, Carlos Augusto Curiati Bueno, Juana Maria Rico Lopes Matarazzo Braga, Simei De Britto Gomes Safatle, Fernando Bruno De Albuquerque, Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, Andrea Nasser Setton, Jayro Poggi De Carvalho Filho, Rodrigo Gerald Arruy, Ricardo Setton, Arthur Matarazzo Braga, Astério Vaz Safatle, Mara Cristina Lima e Adriana De Castro Silveira Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8802-A150-CE32-99D6.

domicílio profissional no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-000 (“Ricardo” e, em conjunto com Arthur, Astério, Carlos, Fernando, Hernani e Luiz Roberto, “Avalistas PF” e, ainda, em conjunto com a Lote 5, “Avalistas”),

IV. na qualidade de Cônjuges Anuentes (conforme definido abaixo):

JUANA MARIA RICO LÓPEZ MATARAZZO BRAGA, espanhola, escultora, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. **Arthur Matarazzo Braga**, qualificado acima, portadora da cédula de identidade RNE nº W638714-C CGPI/DIREX/DPF e inscrita no CPF/ME sob o nº 527.559.088-15, com domicílio profissional no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-000 (“Juana”);

SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE, brasileira, advogada, casada sob o regime de comunhão universal de bens com o Sr. **Astério Vaz Safatle**, qualificado acima, portadora da cédula de identidade nº 13.160.036-9 SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 066.447.798-40, com domicílio profissional no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-000 (“Simei”);

MIRIAM GONDIM MEIRA TIBO, brasileira, médica, em regime de união estável com o Sr. **Carlos Augusto Curiati Bueno**, qualificado acima, portadora da cédula de identidade nº 50.281.282, expedida pelo SSP/SP, e inscrita no CPF/ME sob o nº 031.206.916-23, com domicílio profissional no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tenerife, nº 31, 6º andar, bloco A, conjunto 62, bairro Vila Olímpia, CEP 04.548-040 (“Miriam”);

MÁRCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES, brasileira, advogada, casada sob regime de comunhão parcial de bens com o Sr. **Hernani Mora Varella Guimarães Junior**, qualificado acima, portadora da cédula de identidade nº 12.309.852-X, expedida pelo SSP/SP, e inscrita no CPF/ME sob o nº 105.063.688-07, com domicílio profissional no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tenerife, nº 31, 6º andar, bloco A, conjunto 62, bairro Vila Olímpia, CEP 04.548-040 (“Márcia”);

ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO, brasileira, do lar, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com o Sr. **Luiz Roberto Horst Silveira Pinto**, qualificado acima, portadora da cédula de identidade nº 11.334.927-0 SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 130.340.708-61, com domicílio profissional no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-000 (“Adriana”); e

ANDREA NASSER SETTON, brasileira, empresária, casada sob o regime de comunhão

parcial de bens com o Sr. **Ricardo Setton**, qualificado acima, portadora da cédula de identidade nº 8.895.037-2 SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob o nº 277.613.938-18, com domicílio profissional no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-000 (“Andrea” e, em conjunto com Juana, Simei, Miriam, Márcia e Adriana, “Cônjuges Anuentes”),

sendo a Emissora, a Titular das Notas Comerciais, os Avalistas e as Cônjuges Anuentes doravante denominados, em conjunto e indistintamente, “Partes”,

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a Emissora tem por objeto social as atividades imobiliárias descritas na cláusula 2.3.1 deste instrumento;
- (B) a Emissora tem interesse em emitir notas comerciais, com garantias reais e fidejussórias, em série única, da sua 1ª (primeira) emissão, para colocação privada (“Emissão das Notas Comerciais Indianópolis” ou “Emissão 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 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) e deste instrumento, a serem totalmente subscritas e integralizadas pela Titular das Notas Comerciais;
- (C) os recursos a serem captados pela Emissora com a Emissão das Notas Comerciais Indianópolis serão destinados exclusivamente a atividades imobiliárias da Emissora, relacionadas ao seu objeto social, no curso ordinário dos seus negócios, na forma prevista na cláusula 4.5 deste instrumento;
- (D) as Notas Comerciais Indianópolis emitidas pela Emissora e subscritas e integralizadas pela Titular das Notas Comerciais, nos termos do boletim de subscrição a ser assinado pela Titular das Notas Comerciais, conforme modelo constante no **Anexo V** a este Termo de Emissão (conforme definido abaixo), conferirão direito de crédito à Titular das Notas Comerciais em face da Emissora, correspondente à obrigação de pagamento de todos os valores devidos pela Emissora em decorrência das Notas Comerciais Indianópolis, nos termos deste instrumento, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis (conforme definido abaixo), a Atualização Monetária (conforme definido abaixo), os Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), bem como todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força deste instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias (conforme definido

abaixo), Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a este instrumento, 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”);

- (E) em adição à Emissão das Notas Comerciais Indianópolis, 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.132.529/0001-95 (“SPE Pintassilgo”) tem interesse em emitir notas comerciais, com garantias reais e fidejussórias, em série única, da sua 1ª (primeira) emissão, para colocação privada (“Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo” ou “Emissão 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 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 e deste instrumento, a serem totalmente subscritas e integralizadas pela Titular das Notas Comerciais;
- (F) os recursos a serem captados pela SPE Pintassilgo com a Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo serão destinados exclusivamente a atividades imobiliárias da SPE Pintassilgo, relacionadas ao seu objeto social, no curso ordinário dos seus negócios, na forma prevista no “*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.*” a ser celebrado na presente data (“Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo”);
- (G) as Notas Comerciais Pintassilgo emitidas pela SPE Pintassilgo e subscritas e integralizadas pela Titular das Notas Comerciais, nos termos do boletim de subscrição a ser assinado pela Titular das Notas Comerciais, conforme modelo constante no Anexo IV ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, conferirão direito de crédito à Titular das Notas Comerciais em face da SPE Pintassilgo, correspondente à obrigação de pagamento de todos os valores devidos pela SPE Pintassilgo em decorrência das Notas Comerciais Pintassilgo, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo (conforme definido abaixo), a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força de tal instrumento, 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 a tal instrumento, 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”);
- (H) a Emissora, em conjunto com a SPE Pintassilgo, tem interesse em participar de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60, a qual será realizada pela Titular das Notas Comerciais, na qualidade de companhia securitizadora;
- (I) enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Titular das Notas Comerciais emitirá a CCI NC Indianópolis (conforme definido abaixo), representativa dos Créditos Imobiliários NC Indianópolis, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo), e a CCI NC Pintassilgo (conforme definido abaixo), representativa dos Créditos Imobiliários NC Pintassilgo, igualmente nos termos da Escritura de Emissão de CCI, servindo assim de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização (conforme definido abaixo);
- (J) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI NC Indianópolis e pelas CCI Pintassilgo (em conjunto e indistintamente, “CCI”), servirão de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 4ª emissão da Titular das Notas Comerciais (“CRI” e “Emissão dos CRI”, respectivamente), nos termos do Termo de Securitização (conforme definido abaixo), configurando assim operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 (“Operação de Securitização”), na qual a presente Emissão das Notas Comerciais Indianópolis e a Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo se inserem;
- (K) os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476 (conforme definido abaixo) (“Oferta Restrita dos CRI”), e serão destinados exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), os quais serão considerados titulares dos CRI;
- (L) em garantia das Obrigações da Operação de Securitização (conforme definido abaixo), os Avalistas concordaram em prestar garantia fidejussória, consubstanciada no Aval (conforme definido abaixo), em favor da Titular das Notas Comerciais, nos termos deste instrumento e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo e, ainda, a Emissora e a SPE Pintassilgo se obrigaram, conjuntamente, a constituir as seguintes garantias (em conjunto com o Aval, “Garantias”):
- (1) Alienação Fiduciária dos Imóveis: a ser formalizada nos termos dos *Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*

(“Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis”), os quais terão por objeto os Imóveis (conforme definido abaixo), conforme cláusula 6.2 deste Termo de Emissão e cláusula 6.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo;

- (2) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvo: a ser formalizada nos termos dos *Instrumentos Particulares de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças* (“Contratos de Cessão Fiduciária”), os quais terão por objeto os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Emissora e da SPE Pintassilgo, decorrentes das vendas das Unidades Autônomas (conforme definido abaixo) dos Empreendimentos Alvo (conforme definido abaixo), conforme cláusula 6.4 deste Termo de Emissão e cláusula 6.4 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo;
- (3) Alienação Fiduciária de Quotas da Emissora e da SPE Pintassilgo: a ser formalizada nos termos dos *Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças* (“Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas” e, em conjunto com os Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis e os Contratos de Cessão Fiduciária, “Contratos de Garantias”), os quais terão por objeto a integralidade das quotas da Emissora e da SPE Pintassilgo, conforme cláusula 6.3 deste Termo de Emissão e cláusula 6.3 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo;
- (4) Fiança Bancária: a ser formalizada nos termos de contratação, pela Lote 5, junto à Instituição Bancária (conforme definido abaixo), conforme cláusula 6.6 deste Termo de Emissão e cláusula 6.6 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo; e
- (5) Fundo de Despesas: a ser constituído nos termos da cláusula 6.5 deste Termo de Emissão e cláusula 6.5 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.
- (M) 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 nos termos da Resolução CVM 17, 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, será contratada por meio do Termo de Securitização como agente fiduciário representante dos titulares dos CRI (“Agente Fiduciário dos CRI”) e acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da cláusula 4.5 deste instrumento;
- (N) o presente Termo de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses

recíprocos no âmbito da Operação de Securitização, envolvendo os Documentos da Operação, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e

- (O) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé,

RESOLVEM as Partes, de comum acordo e na melhor forma de direito, pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé, celebrar o presente “*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”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES

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

“ <u>Adriana</u> ”	A Sra. Adriana de Castro Silveira Pinto , qualificada no preâmbulo deste Termo de Emissão.
“ <u>Afiliaadas</u> ”	Todas as sociedades controladas, coligadas, controladoras ou sob controle comum à respectiva parte.
“ <u>Agente Fiduciário dos CRI</u> ”	O agente fiduciário representante dos Titulares dos CRI nos termos da Resolução CVM 17, qual seja, a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , qualificada no considerando (M) deste Termo de Emissão, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas da Emissora</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.3.1 deste Termo de Emissão.
“ <u>Alienação Fiduciária do Imóvel Indianópolis</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.2.1 deste Termo de Emissão.
“ <u>Amortização Extraordinária Obrigatória</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.4.1 deste Termo de Emissão.
“ <u>ANBIMA</u> ”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais , associação civil, sem finalidade econômica, que atua como entidade autorreguladora junto

“Área Privativa Bruta - Indianópolis”

“Arthur”

“Assembleia Especial de Titulares dos CRI” ou “Assembleia Especial”

“Astério”

“Atualização Monetária”

“Aval”

“Avalistas”

“Avalistas PF”

“B3”

“Banco Liquidante dos CRI”

a seus associados em assuntos de interesse dos mercados financeiros e de capitais.

Tem o significado que lhe é atribuído no subitem (d) da cláusula 5.2.2 deste Termo de Emissão.

O Sr. **Arthur Matarazzo Braga**, qualificado no preâmbulo deste Termo de Emissão.

A assembleia especial dos Titulares de CRI, a ser realizada em conformidade com os termos e condições previstos no Termo de Securitização.

O Sr. **Astério Vaz Safatle**, qualificado no preâmbulo deste Termo de Emissão.

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 0 deste Termo de Emissão.

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.1.1 deste Termo de Emissão.

Quando referidos em conjunto e/ou indistintamente, **Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A., Arthur Matarazzo Braga, Astério Vaz Safatle, Carlos Augusto Curiati Bueno, Fernando Bruno de Albuquerque, Hernani Mora Varella Guimarães Júnior, Luiz Roberto Horst Silveira Pinto e Ricardo Setton**, qualificados no preâmbulo deste Termo de Emissão, ou quaisquer outras pessoas que venham a sucedê-los a qualquer título.

Quando referidos em conjunto e/ou indistintamente, **Arthur Matarazzo Braga, Astério Vaz Safatle, Carlos Augusto Curiati Bueno, Fernando Bruno de Albuquerque, Hernani Mora Varella Guimarães Júnior, Luiz Roberto Horst Silveira Pinto e Ricardo Setton**, qualificados no preâmbulo deste Termo de Emissão, ou quaisquer outras pessoas que venham a sucedê-los a qualquer título.

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.

A instituição financeira responsável pelas liquidações financeiras da Titular das Notas Comerciais no âmbito da Emissão dos CRI, ou seja, o **Itaú Unibanco S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na

	Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100 - Torre Itausa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.
“ <u>Carlos</u> ”	O Sr. Carlos Augusto Curiati Bueno , qualificado no preâmbulo deste Termo de Emissão.
“ <u>Cartório de RTD</u> ”	O competente cartório de registro de títulos e documentos da circunscrição dos domicílios e/ou das sedes das partes deste Contrato, 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 Titular das Notas Comerciais sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários NC Indianópolis, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
“ <u>CCI NC Pintassilgo</u> ”	A cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Titular das Notas Comerciais sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários NC Pintassilgo, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
“ <u>Cessão Fiduciária Indianópolis</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.4.1 deste Termo de Emissão.
“ <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 de tempos em tempos, 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 de tempos em tempos, que instituiu o código de processo civil brasileiro.
“ <u>COFINS</u> ”	O tributo denominado “ <i>Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
“ <u>Comissão Imobiliária</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem (ii) da cláusula 5.2.2.2 deste Termo de Emissão.
“ <u>Comunicação de Vencimento Antecipado</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1.2 deste Termo de Emissão.
“ <u>Condições Base do VGV do Empreendimento Alvo Indianópolis</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.2.2 deste Termo de Emissão.
“ <u>Condições Precedentes</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.7.1 deste Termo de Emissão.

“Condições Precedentes da Liberação de Recursos”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.7.1 deste Termo de Emissão.

“Condições Precedentes da Subscrição e Integralização”

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.7.1 deste Termo de Emissão.

“Cônjuges Anuentes”

Quando referidas em conjunto e/ou indistintamente, **Juana Maria Rico López Matarazzo Braga, Simei de Britto Gomes Safatle, Miriam Gondim Meira Tibo, Márcia Hallage Varella Guimarães, Adriana de Castro Silveira Pinto e Andrea Nasser Setton**, qualificadas no preâmbulo deste Termo de Emissão, ou quaisquer outras pessoas que venham a sucedê-las a qualquer título.

“Construtora”

A pessoa jurídica a ser contratada pela Emissora para realizar as obras do Empreendimento Alvo Indianópolis, que poderá ser qualquer uma das seguintes empresas: **(a) Tallento Engenharia Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.858.909/0001-07; **(b) Sinco Engenharia S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.022.073/0001-06; **(c) Barbara Engenharia ou Construtora Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 55.416.358/0001-91; ou **(d)** qualquer prestadora de serviços de engenharia independente eventualmente indicada pela Financiadora para este fim.

“Conta Centralizadora”

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.

“Conta da Emissora”

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

“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Indianópolis”

Conforme eventualmente alterado, o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre os titulares da totalidade das quotas representativas do capital social da Emissora, na qualidade de fiduciantes, e a Titular das Notas Comerciais, na qualidade de fiduciária, com interveniência anuência da Emissora, para formalização da Alienação Fiduciária de Quotas da Emissora.

“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Indianópolis”

Conforme eventualmente alterado, o *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de fiduciante, e a Titular das Notas Comerciais, na qualidade de fiduciária, para formalização da Alienação Fiduciária do Imóvel Indianópolis.

“Contrato de Cessão Fiduciária Indianópolis”

Conforme eventualmente alterado, o *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de fiduciante, e a Titular das Notas Comerciais, na qualidade de fiduciária, para formalização da Cessão Fiduciária Indianópolis.

“Contrato de Construção”

O instrumento particular a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de contratante, e a Construtora, na qualidade de contratada, para execução das obras do Empreendimento Alvo Indianópolis, o qual deverá considerar a modalidade de preço máximo garantido.

“Contrato de Distribuição”

Conforme eventualmente alterado, o *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª (Quarta) Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.”*, a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais Indianópolis, a SPE Pintassilgo, na qualidade de emissora das Notas Comerciais Pintassilgo e a Titular das Notas Comerciais, na qualidade de emissora dos CRI e instituição financeira responsável pela distribuição dos CRI, para formalização da distribuição dos CRI.

“Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas”

Tem o significado que lhe é atribuído no subitem (3) do considerando (L) deste Termo de Emissão.

“Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis”

Tem o significado que lhe é atribuído no subitem (1) do considerando (L) deste Termo de Emissão.

“Contratos de Cessão Fiduciária”

Tem o significado que lhe é atribuído no subitem (2) do considerando (L) deste Termo de Emissão.

“Contratos de Garantias”

Tem o significado que lhe é atribuído no subitem (3) do considerando (L) deste Termo de Emissão.

“Coordenador Líder”

A Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, CEP 04.534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, contratada nos termos do Contrato de Distribuição para atuar como coordenadora líder da distribuição primária dos CRI por meio da Oferta Restrita dos CRI.

“CPF/ME”

O Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia da República Federativa do Brasil.

“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (D) deste Termo de Emissão.
“ <u>Créditos Imobiliários NC Indianópolis</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (D) deste Termo de Emissão.
“ <u>Créditos Imobiliários NC Pintassilgo</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (G) deste Termo de Emissão.
“ <u>CRI</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (J) deste Termo de Emissão.
“ <u>Cronograma de Obras</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.5.2.2 deste Termo de Emissão.
“ <u>Cronograma Indicativo</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.5.2.1 deste Termo de Emissão.
“ <u>CSLL</u> ”	O tributo denominado “ <i>Contribuição sobre o Lucro Líquido</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
“ <u>Custo de Administração</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (d) da cláusula 13.1 deste Termo de Emissão.
“ <u>CVM</u> ”	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.
“ <u>Dados Adquirentes</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem (a) da cláusula 5.2.3 deste Termo de Emissão.
“ <u>Data da Amortização Extraordinária Obrigatória</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.4.1.1 deste Termo de Emissão.
“ <u>Data de Aniversário</u> ”	Todo dia 20 de cada mês. Considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.1.2 deste Termo de Emissão.
“ <u>Data de Integralização</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.1.8 deste Termo de Emissão.
“ <u>Data de Pagamento das Notas Comerciais Indianópolis</u> ”	Cada data indicada no Anexo I o presente Termo de Emissão, nas quais será realizado um ou mais dos seguintes eventos, conforme aplicável: (a) a incorporação da Atualização Monetária no Valor Nominal Unitário Indianópolis ou no saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, conforme o caso; (b) a incorporação dos Juros Remuneratórios no Valor Nominal Unitário Indianópolis ou no saldo do Valor Nominal Unitário

	Atualizado Indianópolis, conforme o caso; (c) a amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, conforme o caso), em razão da Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos deste Termo de Emissão; e/ou (d) o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, conforme o caso), acrescido dos Juros Remuneratórios, em razão da liquidação total das Notas Comerciais Indianópolis na Data de Vencimento (ou na data em que ocorrer a liquidação antecipada das Notas Comerciais Indianópolis em razão do vencimento antecipado das obrigações delas decorrentes ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos deste Termo de Emissão).
<u>“Data de Subscrição”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.1.7 deste Termo de Emissão.
<u>“Data de Vencimento”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.1.6 deste Termo de Emissão.
<u>“Data de Verificação”</u>	Até o dia 20 de cada mês.
<u>“Data do Resgate Antecipado Facultativo Total”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.2.1.1 deste Termo de Emissão.
<u>“Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.5.1 deste Termo de Emissão.
<u>“Data Efetiva de Aprovação do Empreendimento Alvo Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem (ii) da cláusula 5.2.2.3 deste Termo de Emissão.
<u>“Data Efetiva de Lançamento do Empreendimento Alvo Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem (iii) da cláusula 5.2.2.3 deste Termo de Emissão.
<u>“Data Prevista de Aprovação do Empreendimento Alvo Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem (a) da cláusula 5.2.2 deste Termo de Emissão.
<u>“Data Prevista de Lançamento do Empreendimento Alvo Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem (b) da cláusula 5.2.2 deste Termo de Emissão.
<u>“Data Prevista do Habite-se do Empreendimento Alvo Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem (c) da cláusula 5.2.2 deste Termo de Emissão.
<u>“Descumprimento do Cronograma de Obras Inicial”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem (w) da cláusula 10.2.1 deste Termo de Emissão.
<u>“Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13.1 deste Termo de Emissão.
<u>“Despesas Extraordinárias”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13.2.1

“ <u>Despesas Iniciais</u> ”	deste Termo de Emissão. Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13.1.1.1 deste Termo de Emissão.
“ <u>Destinação dos Recursos</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.5.1 deste Termo de Emissão.
“ <u>Destinação Futura</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.5.1 deste Termo de Emissão.
“ <u>Destinação Reembolso</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.5.1 deste Termo de Emissão.
“ <u>Dia Útil</u> ”	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.
“ <u>Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo Indianópolis</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.4.1 deste Termo de Emissão.
“ <u>Documentos Comprobatórios</u> ”	Todos e quaisquer documentos que sejam necessários para a comprovação da Destinação dos Recursos, nos termos deste Termo de Emissão.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	Os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: (a) o presente Termo de Emissão; (b) o Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, (c) os Contratos de Garantias; (d) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo); (e) o Termo de Securitização; (f) o Contrato de Distribuição; (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.
“ <u>Efeito Adverso Relevante</u> ”	Qualquer mudança adversa relevante (a) nas atividades, operações, ativos ou nas condições financeiras da Emissora e/ou de qualquer dos Avalistas; (b) que afete os direitos e prerrogativas da Titular das Notas Comerciais estabelecidos no presente Termo de Emissão; (c) que possa afetar a capacidade da Emissora e/ou de qualquer dos Avalistas de cumprir com suas respectivas obrigações previstas neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação; (d) que afete a validade ou exequibilidade de qualquer previsão material estabelecida

	no presente Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação; ou (e) de qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, resulte em um Evento de Vencimento Antecipado.
<u>“Emissão das Notas Comerciais Indianópolis”</u> ou <u>“Emissão Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (B) deste Termo de Emissão.
<u>“Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo”</u> ou <u>“Emissão Pintassilgo”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E) deste Termo de Emissão.
<u>“Emissão dos CRI”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (J) deste Termo de Emissão.
<u>“Emissora”</u>	A Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Emissão, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.
<u>“Empreendimento Alvo Indianópolis”</u>	O empreendimento de natureza imobiliária, localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, a ser desenvolvido pela Emissora no Imóvel Indianópolis.
<u>“Empreendimento Alvo Pintassilgo”</u>	O empreendimento de natureza imobiliária, localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, a ser desenvolvido pela SPE Pintassilgo no Imóvel Pintassilgo.
<u>“Empreendimentos Alvo”</u>	Quando referidos em conjunto e/ou indistintamente, o Empreendimento Alvo Indianópolis e o Empreendimento Alvo Pintassilgo.
<u>“Empresa de Gerenciamento de Obras”</u>	A pessoa jurídica a ser contratada pela Emissora para acompanhamento da evolução físico-financeira das obras do Empreendimento Alvo Indianópolis, que poderá ser qualquer uma das seguintes empresas: (a) MVA Construções e Participações EIRELI , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.139.270/0001-39; (b) Tallento Engenharia Ltda. , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.858.909/0001-07, caso não seja a Construtora; ou (c) qualquer prestadora de serviços de engenharia independente eventualmente indicada pela Financiadora para este fim e/ou previamente aprovada pela Titular das Notas Comerciais.
<u>“Encargos Moratórios”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.9.1 deste Termo de Emissão.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	Conforme eventualmente alterada, a <i>“Escritura Particular</i>

	<p><i>de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”, a ser celebrada entre a Titular das Notas Comerciais, na qualidade de emissora, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante das CCI.</i></p>
“ <u>Escriturador</u> ”	<p>A instituição financeira contratada pela Emissora para escrituração das Notas Comerciais Indianópolis, qual seja, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários S.A., instituição financeira, devidamente autorizada a atuar como escriturador de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 17, com filial no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052 - sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.</p>
“ <u>Escriturador dos CRI</u> ”	<p>A instituição financeira contratada pela Titular das Notas Comerciais para escrituração dos CRI e operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Titular das Notas Comerciais aos Titulares de CRI, qual seja, a Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.</p>
“ <u>Evento de Vencimento Antecipado</u> ”	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.1.1 deste Termo de Emissão.</p>
“ <u>Fernando</u> ”	<p>O Sr. Fernando Bruno de Albuquerque, qualificado no preâmbulo deste Termo de Emissão.</p>
“ <u>Avalistas PF</u> ”	<p>Tem o significado que lhe é atribuído no preâmbulo deste Termo de Emissão.</p>
“ <u>Fiança Bancária</u> ”	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.6 deste Termo de Emissão.</p>
“ <u>Financiadora</u> ”	<p>A instituição financeira que vier a conceder o Financiamento à Produção.</p>
“ <u>Financiamento à Produção</u> ”	<p>O financiamento necessário para viabilizar a conclusão das obras do Empreendimento Alvo Indianópolis.</p>
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.5.1 deste Termo de Emissão.</p>

<u>“Garantias”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (L) deste Termo de Emissão.
<u>“Hernani”</u>	O Sr. Hernani Mora Varella Guimarães Junior , qualificado no preâmbulo deste Termo de Emissão.
<u>“Imóveis”</u>	Quando referidos em conjunto e/ou indistintamente, o Imóvel Indianópolis e o Imóvel Pintassilgo.
<u>“Imóvel Indianópolis”</u>	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 (conforme definido no Termo de Securitização).
<u>“Imóvel Pintassilgo”</u>	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.
<u>“Índice Substituto”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.4.1.1 deste Termo de Emissão.
<u>“Instituição Bancária”</u>	A instituição bancária na qual a Lote 5 deverá realizar a contratação da Fiança Bancária, que poderá ser qualquer uma das seguintes: (a) Banco Bradesco S.A.; (b) Itaú Unibanco S.A.; (c) Banco Santander (Brasil) S.A.; (d) Banco Safra S.A.; (e) Caixa Econômica Federal; (f) Banco do Brasil S.A. , ou outra instituição que seja apresentada e aprovada previamente pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.
<u>“Instituição Custodiante”</u>	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. , instituição financeira, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 32, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.
<u>“Instrução CVM 476”</u>	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as

	ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados.
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Os investidores profissionais, conforme definição constante no artigo 11 da Resolução CVM 30.
<u>“Investimentos Permitidos”</u>	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 Titular das Notas Comerciais.
<u>“IPCA”</u>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
<u>“IRRF”</u>	O tributo denominado “ <i>Imposto de Renda Retido na Fonte</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
<u>“ISS”</u>	O tributo denominado “ <i>Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
<u>“JUICESP”</u>	A Junta Comercial do Estado de São Paulo , perante a qual deverão ser arquivados os atos societários da Emissora e da Lote 5.
<u>“Juros Remuneratórios”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 0 deste Termo de Emissão.
<u>“Legislação Socioambiental”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (l) da cláusula 8.1 deste Termo de Emissão.
<u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre as sociedades por ações.
<u>“Lei de Registros Públicos”</u>	A Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.
<u>“Lei nº 9.514”</u>	A Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, 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.
<u>“Lei nº 10.931”</u>	A Lei Federal nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme

“ <u>Lei nº 14.195</u> ”	posteriormente alterada de tempos em tempos, 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.
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”	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.
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”	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.
“ <u>LGPD</u> ”	A Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.
“ <u>Lote 5</u> ”	A Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Emissão.
“ <u>Luiz Roberto</u> ”	O Sr. Luiz Roberto Horst Silveira Pinto , qualificado no preâmbulo deste Termo de Emissão.
“ <u>Márcia</u> ”	A Sra. Márcia Hallage Varella Guimarães , qualificada no preâmbulo deste Termo de Emissão.
“ <u>Memorial Descritivo</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.5.4 deste Termo de Emissão.
“ <u>Miriam</u> ”	A Sra. Miriam Gondim Meira Tibo , qualificada no preâmbulo deste Termo de Emissão.
“ <u>Normas Anticorrupção</u> ”	As normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, conforme aplicáveis, mas não se limitando a: (a) o Decreto-Lei Federal nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme posteriormente alterado, que instituiu o código penal brasileiro; (b) a Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a

	responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, dentre outras providências; (c) o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)</i> , conforme posteriormente alterado, norma federal dos Estados Unidos da América que dispõe sobre práticas de corrupção no exterior; e (d) <i>UK Bribery Act 2010 (UKBA)</i> , norma de abrangência em todo o Reino Unido que dispõe sobre práticas de corrupção.
<u>“Normas Antilavagem de Dinheiro”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (k) da cláusula 8.1 deste Termo de Emissão.
<u>“Notas Comerciais Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (B) deste Termo de Emissão.
<u>“Notas Comerciais Pintassilgo”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E) deste Termo de Emissão.
<u>“Obrigações da Operação de Securitização”</u>	Todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora e a SPE Pintassilgo perante a Titular das Notas Comerciais, 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 pela Emissora e a SPE Pintassilgo, conforme o caso, relacionado à constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Titular das Notas Comerciais, 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.

“ <u>Oferta Restrita dos CRI</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (K) deste Termo de Emissão.
“ <u>Ofício Circular CVM/© 01/2021</u> ”	O Ofício-Circular nº 1/2021-C©SRE, expedido pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 1º de março de 2021.
“ <u>Operação de Securitização</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (J) deste Termo de Emissão.
“ <u>Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.2.2.3 deste Termo de Emissão.
“ <u>Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.2.2.1 deste Termo de Emissão.
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, pelos recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e pelas respectivas Garantias, os quais, nos termos da Lei nº 14.430: (a) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Titular das Notas Comerciais; (b) serão mantidos apartados do patrimônio da Titular das Notas Comerciais até que complete o resgate da totalidade dos CRI; (c) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por outros credores da Titular das Notas Comerciais que não sejam os Titulares dos CRI; (e) não são passíveis de constituição de outras garantias ou de excussão por quaisquer credores da Titular das Notas Comerciais, por mais privilegiados que sejam; e (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.
“ <u>Período de Capitalização</u> ”	(i) para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira Data de Aniversário das Notas Comerciais Indianópolis, exclusive, e (ii) para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia Data de Aniversário das Notas Comerciais

Este documento foi assinado digitalmente por Marcia Hallage Varella Guimaraes, Hernani Moro Varella Guimaraes Junior, Miriam Gondim Meira Tibo, Carlos Augusto Curiati Bueno, Juana Maria Rico Lopes Matarazzo Braga, Simei De Brito Gomes Safatle, Fernando Bruno De Albuquerque, Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, Andrea Nasser Setton, Jayro Poggi De Carvalho Filho, Rodrigo Gerald Arruy, Ricardo Setton, Arthur Matarazzo Braga, Asterio Vaz Safatle, Mara Cristina Lima e Adriana De Castro Silveira Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8802-A150-CE32-99D6.

	Indianópolis imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Aniversário das Notas Comerciais Indianópolis em referência, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento (ou a data 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 ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos deste Termo de Emissão).
“ <u>PIS</u> ”	O tributo denominado “ <i>Contribuição ao Programa de Integração Social</i> ”, nos termos da legislação aplicável.
“ <u>Prazo para Atendimento das Condições Precedentes</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.7.1.3 deste Termo de Emissão.
“ <u>Preço de Integralização</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.1.8 deste Termo de Emissão.
“ <u>Preço de Subscrição</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.1.7 deste Termo de Emissão.
“ <u>RCA da Lote 5</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.1.1 deste Termo de Emissão.
“ <u>Recomposição do Fundo de Despesas</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.5.1.2 deste Termo de Emissão.
“ <u>Reestruturação</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 13.3.1.1 deste Termo de Emissão.
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”	O regime fiduciário a ser instituído pela Titular das Notas Comerciais sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Conta Centralizadora, os recursos mantidos nos Investimentos Permitidos e as Garantias, nos termos da Lei nº 14.430.
“ <u>Relatório(s) de Acompanhamento de Obras</u> ”	Os relatórios técnicos periódicos de acompanhamento da evolução física das obras do Empreendimento Alvo Indianópolis, a serem elaborados mensalmente, a partir do início das obras do Empreendimento Alvo Indianópolis, pela Empresa de Gerenciamento de Obras.
“ <u>Relatório Mensal de Vendas das Unidades Autônomas Indianópolis</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.2.3 deste Termo de Emissão.
“ <u>Resgate Antecipado Facultativo Total</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.2.1 deste Termo de Emissão.
“ <u>Resgate Antecipado Obrigatório</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.2.1

<u>Total</u>	deste Termo de Emissão.
<u>“Resolução CVM 17”</u>	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.
<u>“Resolução CVM 30”</u>	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
<u>“Resolução CVM 32”</u>	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.
<u>“Resolução CVM 60”</u>	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.
<u>“RET Incidente”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem (ii) da cláusula 5.2.2.2 deste Termo de Emissão.
<u>“RGI Competente”</u>	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.
<u>“Ricardo”</u>	O Sr. Ricardo Setton , qualificado no preâmbulo deste Termo de Emissão.
<u>“RS da Emissora”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.1.1 deste Termo de Emissão.
<u>“Servicer”</u>	Arke Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda. , sociedade empresária limitada com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, cj. 72, bairro Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.409.378/0001-46, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.
<u>“Sócios Controladores Finais da Emissora”</u>	São, em conjunto e/ou individualmente, as pessoas naturais que, na presente data, configuram os sócios controladores finais da Emissora, ou qual(is)quer outra(s) pessoa(s) que venha(m) a sucedê-lo(s) a qualquer título.
<u>“SPE Pintassilgo”</u>	A Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. , qualificada no considerando (E) deste Termo de Emissão, ou

<u>“Simei”</u>	qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título. A Sra. Simei de Britto Gomes Safatle , qualificada no preâmbulo deste Termo de Emissão.
<u>“Termo de Emissão”</u>	O presente instrumento, conforme definido no preâmbulo deste Termo de Emissão.
<u>“Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (F) deste Termo de Emissão.
<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 Titular das Notas Comerciais, na qualidade de companhia securitizadora, e o Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI.
<u>“TIR Alvo”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no subitem (ii) da cláusula 5.2.2.3 deste Termo de Emissão.
<u>“Titular das Notas Comerciais”</u>	A Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Emissão, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.
<u>“Titulares dos CRI”</u>	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso.
<u>“Tributos”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.9.2 deste Termo de Emissão.
<u>“Unidades Autônomas”</u>	Quando referidas em conjunto e/ou indistintamente, as Unidades Autônomas Indianópolis e as Unidades Autônomas Pintassilgo.
<u>“Unidades Autônomas Indianópolis”</u>	Cada unidade imobiliária autônoma do Empreendimento Alvo Indianópolis.
<u>“Unidades Autônomas Pintassilgo”</u>	Cada unidade imobiliária autônoma do Empreendimento Alvo Pintassilgo.
<u>“Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.4.1.2 deste Termo de Emissão.
<u>“Valor de Vencimento Antecipado”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 10.2.1 deste Termo de Emissão.
<u>“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.2.1.2 deste Termo de Emissão.

<u>“Valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 7.2.1.2 deste Termo de Emissão.
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.5.1.2 deste Termo de Emissão.
<u>“Valor Total do Fundo de Despesas”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.5.1 deste Termo de Emissão.
<u>“Valor Nominal Total Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (B) deste Termo de Emissão.
<u>“Valor Nominal Total Pintassilgo”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E) deste Termo de Emissão.
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis”</u>	O Valor Nominal Unitário Indianópolis, acrescido das parcelas de Atualização Monetária e Juros Remuneratórios incorporadas ao principal em cada Data de Aniversário das Notas Comerciais Indianópolis, nos termos do Anexo I deste Termo de Emissão.
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo”</u>	O Valor Nominal Unitário Pintassilgo, acrescido das parcelas de Atualização Monetária e Juros Remuneratórios incorporadas ao principal em cada Data de Aniversário das Notas Comerciais Pintassilgo, nos termos do Anexo I do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo.
<u>“Valor Nominal Unitário Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (B) deste Termo de Emissão.
<u>“Valor Nominal Unitário Pintassilgo”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E) deste Termo de Emissão.
<u>“VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.2.2.2 deste Termo de Emissão.

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

- (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Emissão 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 deste Termo de Emissão;
- (iv) os anexos são incorporados a este Termo de Emissão, e devem ser considerados como

- parte integrante deste Termo de Emissão, como se nele escritos. Referências como “*este Termo de Emissão*”, “*este instrumento*” e palavras como “*aqui*” ou “*neste(a)*” ou palavras no mesmo sentido se referem a este Termo de Emissão, 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 do presente Termo de Emissão; 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 neste Termo de Emissão terão o significado a eles atribuído nos demais Documentos da Operação.

1.2.2 Igualmente, os termos constantes deste Termo de Emissão 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 deste Termo de Emissão, 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 neste Termo de Emissão e aquelas contidas nos demais Documentos da Operação, prevalecerão, para fins exclusivos deste Termo de Emissão, 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 este Termo de Emissão 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 AUTORIZAÇÕES E OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

2.1 Autorizações da Emissora

2.1.1 A presente Emissão, nos termos deste Termo de Emissão, será realizada com base na reunião de sócios da Emissora realizada em 07 de outubro de 2022 (“RS da Emissora”), na qual foram deliberadas, em conformidade com o disposto no parágrafo único do artigo 46 da Lei nº 14.195 e nos termos do contrato social da Emissora, dentre outras matérias:

- (a) a aprovação da Emissão das Notas Comerciais Indianópolis, bem como de seus termos e condições;
- (b) a aprovação da prestação, pela Emissora, das Garantias aplicáveis; e
- (c) a autorização à Diretoria da Emissora para adotar todas e quaisquer medidas, praticar todos os atos e celebrar todos os documentos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na RS da Emissora, podendo, inclusive, celebrar aditamentos a este Termo de Emissão e contratar os prestadores de serviços necessários no âmbito da Operação de Securitização.

2.2 Autorizações dos Avalistas

2.2.1 A prestação do Aval (conforme definido abaixo), nos termos deste Termo de Emissão, pela Lote 5, será realizada com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Lote 5 realizada em 07 de outubro de 2022 (“RCA da Lote 5”), em conformidade com o estatuto social da Lote 5.

2.2.2 A prestação do Aval, nos termos deste Termo de Emissão, pelos Avalistas PF, independe de qualquer aprovação legal, exceto pela outorga uxória expressa de suas respectivas cônjuges, nos termos do artigo 1.647 do Código Civil, sendo certo que cada as Cônjuges Anuentes, neste ato, expressamente, autorizam e concordam com a prestação do Aval por seus respectivos cônjuges, sendo certo que todas as Cônjuges Anuentes foram qualificadas no preâmbulo deste Termo de Emissão, bem como foram devidamente identificadas na respectiva página de assinaturas.

2.3 Objeto Social da Emissora

2.3.1 De acordo com o contrato social da Emissora atualmente em vigor, o objeto social da Emissora compreende, “*exclusivamente, a realização de um empreendimento imobiliário, no imóvel localizado na Alameda dos Maracatins, nº 612 com a Avenida Indianópolis nº 2.762, bairro Indianópolis, CEP 04089-001, São Paulo - SP, registrado na matrícula nº 25.839 do 14º Cartório*”

Este documento foi assinado digitalmente por Marcia Hallage Varella Guimaraes, Hernani Moro Varella Guimaraes Junior, Miriam Gondim Meira Tibo, Carlos Augusto Curiati Bueno, Juana Maria Rico Lopes Matarazzo Braga, Simei De Brito Gomes Safatle, Fernando Bruno De Albuquerque, Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, Andrea Nasser Setton, Jayro Poggi De Carvalho Filho, Rodrigo Geraldi Arruy, Ricardo Setton, Arthur Matarazzo Braga, Asterio Vaz Safatle, Mara Cristina Lima e Adriana De Castro Silveira Pinto.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8802-A150-CE32-99D6.

de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, na forma da Lei nº 4.591/64, para venda a público". (CNAE 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários).

CLÁUSULA TERCEIRA REQUISITOS DA EMISSÃO

3.1 Arquivamento da Ata da RS da Emissora na JUCESP

3.1.1 A ata da RS da Emissora deverá ser devidamente arquivada na JUCESP, sendo certo que, para atendimento ao disposto nesta cláusula, as Partes concordam que a referida ata deverá ser protocolada perante a JUCESP previamente à Data de Subscrição.

3.1.1.1 A Emissora envidará seus melhores esforços para obter o arquivamento da ata da RS da Emissora na JUCESP no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva data protocolo, podendo o referido prazo de registro ser prorrogado automaticamente pelo prazo concedido pela JUCESP ou, em sua ausência, por um prazo adicional de 30 (trinta) dias, caso a Emissora comprove que está em processo de cumprimento de eventuais exigências que venham a ser formuladas pela JUCESP.

3.1.1.2 A Emissora deverá enviar à Titular das Notas Comerciais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica (.pdf) da ata da RS da Emissora devidamente registrada na JUCESP, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da obtenção do referido registro.

3.2 Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA

3.2.1 As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores e sem a interveniência de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição, razão pela qual a Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a ANBIMA.

3.3 Dispensa de Registro ou Depósito para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

3.3.1 Por tratarem-se as Notas Comerciais de títulos de crédito objeto de colocação privada, estas não serão objeto de registro ou depósito para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, de forma que, nos termos do artigo 51 da Lei nº 14.195, as Notas Comerciais serão objeto de escrituração em sistema que atenda aos seguintes requisitos:

- (a) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do *Bank for International Settlements* (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à

continuidade de negócios;

- (b) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração;
- (c) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e
- (d) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

3.4 Arquivamento da Ata da RCA da Lote 5 na JUCESP

3.4.1 Em razão da prestação do Aval, a ata da RCA da Lote 5 deverá ser devidamente arquivada na JUCESP, sendo certo que, para atendimento ao disposto nesta cláusula, as Partes concordam que as referidas atas deverão ser protocoladas perante a JUCESP previamente à Data de Subscrição.

3.4.1.1 A Lote 5 envidará seus melhores esforços para obter o arquivamento da ata da RCA da Lote 5 na JUCESP no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva data protocolo, podendo o referido prazo de registro ser prorrogado automaticamente pelo prazo concedido pela JUCESP ou, em sua ausência, por um prazo adicional de 30 (trinta) dias, caso a Lote 5 comprove que está em processo de cumprimento de eventuais exigências que venham a ser formuladas pela JUCESP.

3.4.1.2 A Lote 5 deverá enviar à Titular das Notas Comerciais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica (.pdf) da ata da RCA da Lote 5 devidamente registrada na JUCESP, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data da obtenção do referido registro.

3.5 Registro deste Termo de Emissão e Averbação de Eventuais Aditamentos no Competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos

3.5.1 Em razão da prestação do Aval, este Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser devidamente registrados (e averbados à margem do registro principal, no caso dos aditamentos) no Cartório de RTD, em conformidade com o disposto nos artigos 129 e 130 da Lei de Registros Públicos.

3.5.1.1 A Emissora compromete-se a (a) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da assinatura do presente Termo de Emissão e de seus eventuais aditamentos, enviar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora 1 (uma) via eletrônica (.pdf) do comprovante do respectivo protocolo de registro no Cartório de RTD; (b) atender a eventuais exigências formuladas pelo

Cartório de RTD de forma tempestiva; e (c) enviar ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) via física ou eletrônica deste Termo de Emissão e de seus eventuais aditamentos devidamente registrados no Cartório de RTD, em cada caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento ou registro.

3.5.1.2 A Emissora envidará seus melhores esforços para obter o registro deste Termo de Emissão (e averbação à margem do registro principal, no caso de eventuais aditamentos) no Cartório de RTD no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva data protocolo, podendo o referido prazo de registro ser prorrogado automaticamente pelo prazo concedido pelo Cartório de RTD, caso a Emissora comprove que está em processo de cumprimento de eventuais exigências que venham a ser formuladas pelo Cartório de RTD.

CLÁUSULA QUARTA

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO INDIANÓPOLIS

4.1 Número da Emissão Indianópolis

4.1.1 A Emissão Indianópolis constitui a 1ª (primeira) emissão privada de notas comerciais da Emissora.

4.2 Valor Total da Emissão Indianópolis

4.2.1 O valor total da Emissão Indianópolis é de R\$ 107.724.000,00 (cento e sete milhões e setecentos e vinte e quatro mil reais) na Data de Emissão.

4.3 Número de Séries

4.3.1 A Emissão será realizada em série única.

4.4 Colocação e Negociação

4.4.1 As Notas Comerciais Indianópolis serão objeto de colocação privada, fora do âmbito da B3 ou qualquer outro ambiente de distribuição ou negociação, sendo certo que as Notas Comerciais Indianópolis que forem objeto de colocação serão integralizadas exclusivamente pela Titular das Notas Comerciais, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e que a Emissão das Notas Comerciais Indianópolis não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral.

4.4.2 As Notas Comerciais Indianópolis não serão registradas ou depositadas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários, sendo expressamente vedada a

negociação das Notas Comerciais Indianópolis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado ou não organizado.

4.4.3 Eventuais transferências de titularidade das Notas Comerciais Indianópolis serão realizadas e registradas perante o Escriturador.

4.5 Destinação dos Recursos

4.5.1 Os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da emissão das Notas Comerciais Indianópolis serão destinados, integral e exclusivamente, pela Emissora, para: **(a)** arcar com as despesas de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reformas do Imóvel Indianópolis, conforme cronograma indicativo previsto no **Anexo III** ao presente Termo de Emissão (“Destinação Futura”); e **(b)** o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária, já incorridas, pela Emissora, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM, diretamente atinentes à aquisição do Imóvel Indianópolis (“Destinação Reembolso”, e, em conjunto com a Destinação Futura, “Destinação dos Recursos”).

4.5.1.1 Será vedada a utilização dos recursos captados pela Emissora com a Emissão das Notas Comerciais Indianópolis para qualquer finalidade diversa daquela expressa na cláusula 4.5.1 acima, sob pena de configuração de Evento de Vencimento Antecipado.

4.5.1.2 Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, a Emissora encaminhou previamente às assinaturas deste Termo de Emissão ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Titular das Notas Comerciais, o relatório descritivo das despesas, nos termos do **Anexo II** ao presente Termo de Emissão acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$ 18.517.402,47 (dezoito milhões, quinhentos e dezessete mil, quatrocentos e dois reais e quarenta e sete centavos). Ademais, neste caso específico, a Emissora declara e certifica por meio do presente Termo de Emissão que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em créditos imobiliários por destinação.

4.5.2 A Emissora deverá alocar os recursos líquidos da Destinação Futura até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de liquidação antecipada das Notas Comerciais Indianópolis em razão do vencimento antecipado das obrigações dela decorrentes ou, ainda, do Resgate Antecipado Obrigatório Total ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos deste Termo de Emissão, a Emissora permanecerá obrigada, até a Data de Vencimento dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro, a: **(i)** aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão Indianópolis conforme a Destinação Futura; e **(ii)** prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu *status*, nos termos deste Termo de Emissão.

4.5.2.1 A Emissora estima, nesta data, que a Destinação Futura ocorrerá conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no **Anexo III** deste Termo de Emissão (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes deste Termo de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação da Emissora de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco será necessário aditar este Termo de Emissão ou quaisquer outros Documentos da Operação, e (ii) não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado deste Termo de Emissão e nem dos CRI, desde que a Emissora comprove a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI.

4.5.2.2 Para fins de comprovação da Destinação Futura, a Emissora deverá enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Titular das Notas Comerciais, semestralmente, em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, relatório nos termos do modelo constante do **Anexo IV** (“Relatório de Destinação”), acompanhado dos Relatórios de Acompanhamento de Obras, conforme aplicável, e do cronograma de obras referente ao Empreendimento Alvo Indianópolis (“Cronograma de Obras”) do respectivo semestre, conforme aplicável.

4.5.2.3 Adicionalmente ao disposto na cláusula 4.5.2.2 acima, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Titular das Notas Comerciais, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais Documentos Comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais Indianópolis.

4.5.2.4 O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão Indianópolis, a partir do Relatório de Destinação, do Relatório de Acompanhamento de Obras e do Cronograma de Obras, bem como dos demais Documentos Comprobatórios que entender necessários. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste Termo de Emissão.

4.5.3 A Emissora declara e garante, para os devidos fins, que não participou e não tem conhecimento de qualquer outra operação envolvendo a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em dívidas da Emissora e/ou de quaisquer sociedades controladoras, controladas e/ou coligadas à Emissora, tendo por objeto o financiamento de despesas de natureza imobiliária relacionadas ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo Indianópolis.

4.5.4 Sem prejuízo do disposto nesta cláusula 4.5, a Emissora declara e garante que as obras do Empreendimento Alvo Indianópolis serão executadas considerando as normas específicas para os empreendimentos de mesma natureza do Empreendimento Alvo Indianópolis, conforme plantas, especificações, cronograma físico, cronograma financeiro, respectivas aprovações nos órgãos competentes e no memorial descritivo a ser elaborado (“Memorial Descritivo”), os quais deverão ser entregues aos Titulares dos CRI, com cópia à titular das Notas Comerciais Indianópolis, previamente à data de integralização dos CRI.

4.5.5 Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Titular das Notas Comerciais assumirão que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos que eventualmente sejam encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo a estes a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emissora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, objeto da Destinação dos Recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações acerca da Destinação dos Recursos.

4.5.5.1 A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares de CRI, o Agente Fiduciário dos CRI e a Titular das Notas Comerciais, conforme o caso, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais Indianópolis de forma diversa da estabelecida nesta cláusula 4.5.1, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares de CRI, do Agente Fiduciário dos CRI e/ou da Titular das Notas Comerciais.

4.5.6.1.1 O valor da indenização prevista na cláusula 4.5.5.1 acima está limitado, em qualquer circunstância, ao Valor Total da Emissão Indianópolis, acrescido **(a)** da Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização até o efetivo pagamento; **(b)** dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização até o efetivo pagamento; e **(c)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

4.6 Vinculação à Emissão de CRI

4.6.1 As Notas Comerciais Indianópolis serão vinculadas como lastro aos CRI, sendo certo que os CRI serão objeto da Oferta Restrita dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476, de modo que os Créditos Imobiliários NC Indianópolis serão vinculados aos CRI até os respectivos vencimentos e até que se complete a consequente liquidação integral destes.

4.6.1.1 As Partes se comprometem a não onerar, de qualquer maneira, e não agir de forma que possibilite a modificação de qualquer característica dos Créditos Imobiliários NC Indianópolis, e reconhecem que, para consecução da Operação de Securitização, é essencial que os Créditos Imobiliários NC Indianópolis permaneçam com suas características originais, estabelecidas neste Termo de Emissão, sendo certo que eventual alteração dessas características poderá interferir no lastro dos CRI.

4.6.1.2 Durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários NC Indianópolis serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

4.6.1.3 Os pagamentos recebidos da Emissora em relação aos Créditos Imobiliários NC Indianópolis serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua data da liquidação integral.

4.6.1.4 Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários NC Indianópolis e à Conta Centralizadora serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, a ser constituído pela Titular das Notas Comerciais em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Titular das Notas Comerciais. Neste sentido, os Créditos Imobiliários NC Indianópolis, a Conta Centralizadora e as Garantias:

- (a) constituem o Patrimônio Separado, que não se confunde com o patrimônio da Titular das Notas Comerciais;
- (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Titular das Notas Comerciais até que se complete o resgate da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais nos termos do Termo de Securitização;
- (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Titular das Notas Comerciais;
- (e) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Titular das Notas Comerciais, por mais privilegiados que sejam,

e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e

(f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

4.6.1.5 Em decorrência do estabelecido neste Termo de Emissão, a Emissora declara seu conhecimento de que a B3, a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados poderá fazer exigências relacionadas com a Emissão dos CRI, hipótese em que a Emissora se compromete a colaborar com a Titular das Notas Comerciais e com o Agente Fiduciário dos CRI para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer outra entidade nos termos desta cláusula, conforme venha a ser solicitado pela Titular das Notas Comerciais e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

4.6.1.6 Por força da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, fica, desde já, estabelecido que a Titular das Notas Comerciais deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

4.7 Condições Precedentes

4.7.1 A subscrição das Notas Comerciais, pela Titular das Notas Comerciais, e a correspondente integralização das Notas Comerciais Indianópolis no montante de R\$ 47.724.000,00 (quarenta e sete milhões e setecentos e vinte e quatro mil reais), e liberação de recursos à Emissora, observadas as retenções previstas na cláusula 4.7.1.4 abaixo, será realizada após o atendimento das condições precedentes constantes das cláusulas 4.7.1.1 a 4.7.1.3 a seguir ("Condições Precedentes da Subscrição e Integralização" e "Condições Precedentes da Liberação de Recursos", respectivamente e, em conjunto, "Condições Precedentes"), as quais ficam sujeitas à verificação e/ou dispensa pela Titular das Notas Comerciais.

4.7.1.1 Integram Condições Precedentes da Subscrição e Integralização:

(a) verificação, pela Titular das Notas Comerciais, do atendimento (ou dispensa, conforme o caso) tempestivo de todas as Condições Precedentes da Subscrição e Integralização constantes do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo;

(b) perfeita formalização da ata de RS da Emissora, entendendo-se, como tal, sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos signatários;

(c) perfeita formalização da ata de RCA da Lote 5, entendendo-se, como tal, sua assinatura, bem como a verificação dos poderes dos respectivos signatários;

- (d) comprovação do protocolo da ata de RS da Emissora perante a JUCESP;
- (e) comprovação do protocolo da ata de RCA da Lote 5 perante a JUCESP;
- (f) perfeita formalização e registro, perante o Cartório de RTD, (i) do presente Termo de Emissão; (ii) do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Indianópolis; e (iii) do Contrato de Cessão Fiduciária Indianópolis;
- (g) subscrição e integralização dos CRI por um ou mais dos Investidores Profissionais acessados no âmbito da Oferta Restrita dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, no montante necessário para a integralização das Notas Comerciais;
- (h) não ocorrência de fato que altere de forma relevante as condições operacionais e/ou financeiras da Emissora e/ou de qualquer dos Avalistas;
- (i) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características dos títulos e valores mobiliários objeto da Operação de Securitização;
- (j) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Emissora e/ou dos Avalistas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação de Securitização;
- (k) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou mora, inadimplemento ou descumprimento de qualquer das obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
- (l) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Emissora, pelos Avalistas e/ou por qualquer de suas respectivas Afiliadas, conforme aplicável, das leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial as Normas Anticorrupção, Normas Antilavagem de Dinheiro, Legislação Socioambiental e LGPD; e
- (m) recebimento pela Titular das Notas Comerciais do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Operação de Securitização, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, com base nas informações apresentadas, e cujo teor deve ser satisfatório, a exclusivo critério da Titular das Notas Comerciais e do Coordenador Líder.

4.7.1.2 Integram Condições Precedentes da Liberação de Recursos, pela Titular das Notas Comerciais, da Conta Centralizadora à Emissora, no montante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais):

- (a) apresentação pela Lote 5 ou pelos Avalistas, à Titular das Notas Comerciais, da carta expedida pela Instituição Bancária confirmando a contratação da Fiança Bancária em substituição, num primeiro momento, à carta fiança que formaliza a contratação da Fiança Bancária, conforme cláusula 6.6.1.3 abaixo; e
- (b) apresentação, pela Lote 5, das comprovações das obtenções dos perdões temporários (*waivers*) à determinadas disposições constantes de contratos financeiros dos quais é parte, os quais serão formalizados por meio da celebração de atas de assembleias gerais de titulares dos certificados de recebíveis imobiliários vinculados às seguintes emissões: (i) 256ª e 304ª Séries da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização; (ii) 364ª Série da 1ª Emissão da RB SEC Companhia de Securitização; e (iii) 43ª e 44ª Séries da 1ª Emissão da Ourinvest Securitizadora S.A.

4.7.1.3 Integram Condições Precedentes da Liberação de Recursos, pela Titular das Notas Comerciais, da Conta Centralizadora à Emissora, do saldo da primeira subscrição, observadas as retenções previstas na cláusula 4.7.1.4 abaixo:

- (a) verificação, pela Titular das Notas Comerciais, do atendimento (ou dispensa, conforme o caso) tempestivo de todas as Condições Precedentes da Subscrição e Integralização, conforme elencadas na cláusula 4.7.1.1 acima, bem como de todas as Condições Precedentes da Liberação de Recursos constantes da cláusula 4.7.1.2 acima; e
- (b) contratação, pela Lote 5, da Fiança Bancária, nos moldes estabelecidos na cláusula 6.6 deste Termo de Emissão.

4.7.1.4 O não cumprimento das Condições Precedentes em até 60 (sessenta) dias a contar da Data de Emissão (“Prazo para Atendimento das Condições Precedentes”) acarretará o cancelamento da Emissão e das Notas Comerciais Indianópolis, bem como a rescisão automática dos Documentos da Operação sem ônus para as respectivas Partes, sem prejuízo da obrigação da Emissora de, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Titular das Notas Comerciais neste sentido, pagar ou reembolsar, conforme o caso, a Titular das Notas Comerciais por todos os custos e despesas efetivamente incorridos pela Titular das Notas Comerciais até a data da rescisão.

4.7.1.5 Observado o disposto na cláusula 4.7.1.4 acima, as Partes estabelecem que o Prazo para Atendimento das Condições Precedentes poderá ser prorrogado por um prazo adicional máximo de 30 (trinta) dias, a exclusivo critério da Titular das Notas Comerciais.

4.7.2 O saldo das Notas Comerciais Indianópolis, no montante de R\$ 60.000.000,00 (sessenta

milhões de reais), será subscrito, integralizado e liberado à Emissora de acordo com a cláusula 5.1.8 desse Termo de Emissão.

CLÁUSULA QUINTA CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS INDIANÓPOLIS

5.1 Características Básicas

5.1.1 Local de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais Indianópolis é o município de São Paulo, estado de São Paulo.

5.1.2 Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Notas Comerciais Indianópolis será o dia 07 de outubro de 2022 (“Data de Emissão”).

5.1.3 Conversibilidade, Forma e Comprovação de Titularidade: As Notas Comerciais Indianópolis não serão conversíveis em quotas ou qualquer outro título ou ativo representativo de participação societária na Emissora, e serão emitidas sob a forma escritural, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais Indianópolis será comprovada por extrato emitido pelo Escriturador.

5.1.4 Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Notas Comerciais Indianópolis será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.

5.1.5 Quantidade de Notas Comerciais: Serão emitidas 107.724 (cento e sete mil e setecentas e vinte e quatro) Notas Comerciais Indianópolis.

5.1.6 Prazo e Data de Vencimento: As Notas Comerciais Indianópolis terão prazo de 1.566 (um mil e quinhentos e sessenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de janeiro de 2027 (“Data de Vencimento”), a qual configura data final de vigência da carência que recai sobre o pagamento das Notas Comerciais Indianópolis, conforme explicitada no **Anexo I** deste Termo de Emissão, 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 ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos deste Termo de Emissão.

5.1.7 Preço e Forma de Subscrição: As Notas Comerciais Indianópolis serão subscritas pela Titular das Notas Comerciais em uma única data, **(i)** na data do cumprimento (ou dispensa, conforme o caso) de todas as Condições Precedentes da Subscrição e Integralização, caso a verificação seja concluída até as 16h00 (inclusive); ou **(ii)** no Dia Útil imediatamente subsequente à data do cumprimento (ou dispensa, conforme o caso) de todas as Condições Precedentes da

Este documento foi assinado digitalmente por Marcia Hallage Varella Guimaraes, Hernani Moro Varella Guimaraes Junior, Miriam Gondim Meira Tibo, Carlos Augusto Curiati Bueno, Juana Maria Rico Lopes Matarazzo Braga, Simei De Brito Gomes Safatle, Fernando Bruno De Albuquerque, Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, Andrea Nasser Setton, Jayro Poggi De Carvalho Filho, Rodrigo Gerald Arruy, Ricardo Setton, Arthur Matarazzo Braga, Asterio Vaz Safatle, Mara Cristina Lima e Adriana De Castro Silveira Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8802-A150-CE32-99D6.

Subscrição e Integralização, caso a verificação seja concluída após as 16h00 (“Data de Subscrição”), mediante assinatura pela Titular das Notas Comerciais do boletim de subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário (“Preço de Subscrição”).

5.1.8 Prazo e Forma de Integralização: Observado o prazo máximo de integralização de 24 (vinte e quatro) meses contados da presente data, a integralização das Notas Comerciais Indianópolis será realizada em 4 (quatro) parcelas, conforme cronograma de integralizações previsto no **Anexo I** do presente Termo de Emissão, com os valores de principal a saber: **(a)** serão integralizados R\$ 47.724.000,00 (quarenta e sete milhões e setecentos e vinte e quatro mil reais) em outubro de 2022; **(b)** serão integralizados R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) em novembro de 2022; **(c)** serão integralizados R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) em dezembro de 2022; e **(d)** serão integralizados R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) em janeiro de 2023 (“Datas de Integralização”), em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição (“Preço de Integralização”), por meio de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”), ou outra forma de transferência bancária de liquidez imediata, para a Conta da Emissora, observado, em todo caso, a retenção de recursos para constituição do Fundo de Despesas, nos termos da cláusula 5.1.8.1 abaixo.

5.1.8.1 O valor total da integralização de Notas Comerciais Indianópolis, considerando eventual ágio ou deságio da integralização dos CRI, será transferido para a Conta da Emissora nos termos da cláusula 5.1.8 acima, deduzidos: **(a)** o valor equivalente a R\$ 247.000,00 (duzentos e quarenta e sete mil reais), referente às Despesas Iniciais; e **(b)** o valor equivalente a R\$ 67.000,00 (setenta e sete mil reais), referente à composição do Fundo de Despesas.

5.2 Empreendimento Alvo Indianópolis

5.2.1 Acompanhamento das Obras do Empreendimento Alvo Indianópolis. Durante toda a vigência das Notas Comerciais Indianópolis e enquanto as obras do Empreendimento Alvo Indianópolis estiverem em andamento, a Empresa de Gerenciamento de Obras deverá ser responsável pelo acompanhamento da evolução físico-financeira das obras do Empreendimento Alvo Indianópolis, bem como deverá se obrigar, nos termos do respectivo instrumento de contratação a, no mínimo: **(a)** apresentar relatório mensal com os resultados da vistoria e sugestões que lhe parecerem necessárias para prevenir ou corrigir deficiências ou irregularidades; **(b)** comparar as atividades previstas no cronograma físico-financeiro das obras disponibilizado pela Emissora e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, Memorial Descritivo, orçamentos e demais documentos apresentados pela Emissora; **(d)** acompanhar a viabilidade de conclusão do Empreendimento Alvo Indianópolis no prazo e condições informados pela Emissora quando da celebração do respectivo instrumento de contratação da Empresa de Gerenciamento de Obras; **(e)** efetuar as medições das obras do Empreendimento Alvo Indianópolis executadas, apresentando o saldo de obra a incorrer atualizado; e **(f)** verificar, se necessário e viável,

eventuais questões socioambientais relativas ao Empreendimento Alvo Indianópolis.

5.2.2 Comercialização das Unidades Autônomas Indianópolis. As Partes reconhecem e concordam que a Operação de Securitização assegurará aos Titulares dos CRI participação no valor geral de vendas do Empreendimento Alvo Indianópolis, nos termos da cláusula 5.5 abaixo, sendo certo que, visando a definir o montante mínimo dos Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo Indianópolis a ser destinado à Operação de Securitização, as Partes levaram em consideração as seguintes condições base (em conjunto, “Condições Base do VGV do Empreendimento Alvo Indianópolis”):

- (a) a data de aprovação do Empreendimento Indianópolis, estimada para ocorrer até 31 de março de 2023 (“Data Prevista de Aprovação do Empreendimento Alvo Indianópolis”)
- (b) a data de lançamento do Empreendimento Alvo Indianópolis, estimada para ocorrer até 31 de maio de 2023 (“Data Prevista de Lançamento do Empreendimento Alvo Indianópolis”);
- (c) a data de emissão do “*habite-se*” do Empreendimento Alvo Indianópolis, estimada para ocorrer até 31 de janeiro de 2026 (“Data Prevista do Habite-se do Empreendimento Alvo Indianópolis”);
- (d) a área privativa do Empreendimento Alvo Indianópolis, de 8.400,00 m² (oito mil e quatrocentos metros quadrados) (“Área Privativa Bruta - Indianópolis”); e
- (e) o volume projetado de vendas das Unidades Autônomas Indianópolis até a Data de Vencimento, nos termos do Anexo VII ao presente Termo de Emissão.

5.2.2.1 Enquanto as Condições Base do VGV do Empreendimento Alvo Indianópolis estiverem sendo atendidas, a Titular das Notas Comerciais fará jus ao recebimento, na Conta Centralizadora, mensalmente, do montante correspondente a 51,32% (cinquenta e um inteiros e trinta e dois centésimos por cento) do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis (“Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis”).

5.2.2.2 Para fins da Operação de Securitização, o valor geral de vendas líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis (“VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis”) consiste no resultado da equação das Receitas menos Deduções, assim entendidas:

- (i) “Receitas”: o produto, apurado com base no regime de caixa, da efetiva venda das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Alvo Indianópolis, bem como os demais acréscimos cobrados em razão da venda das Unidades Autônomas Indianópolis, excluindo-se as parcelas decorrentes da venda de acabamentos diferenciados,

conforme solicitação do adquirente da referida Unidade Autônoma Indianópolis, não incluídos no Memorial Descritivo, desde que estes valores sejam excedentes do preço constante na tabela de vendas, não incluindo quaisquer outras entradas, tais como as parcelas recebidas das instituições financeiras provenientes do Financiamento à Produção; e

- (ii) “Deduções”: (ii.1) Comissão imobiliária, até o limite de 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento), com exceção as campanhas de premiações para estimular as vendas, o que poderá atingir 6,00% (seis por cento), desde que o valor da venda seja realizado com o *gross-up* deste percentual (“Comissão Imobiliária”); (ii.2) todas as devoluções relativas aos distratos celebrados pelos promitentes compradores das Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo Indianópolis; e (ii.3) todos os impostos e tributos incidentes na apuração da Receita, atualmente enquadráveis no Regime Especial de Tributação - RET, à alíquota de 4,00% (quatro inteiros por cento) (“RET Incidente”).

5.2.2.3 Caso, a qualquer momento durante a vigência das Notas Comerciais Indianópolis, haja qualquer alteração nas Condições Base do VGV do Empreendimento Alvo Indianópolis, a parcela do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis a ser retida na Conta Centralizadora deverá ser alterada, conforme a seguinte métrica (“Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis”):

- (i) Reajuste Vendas: Conforme definido abaixo e verificado quando o Empreendimento Alvo Indianópolis atingir 30% (trinta por cento) e 70% (setenta por cento) de vendas:

$$\text{Parcela Ajustada} = \text{Parcela Base} \times \frac{\text{Valor Presente Projetado}}{\text{Valor Presente Realizado}}$$

Onde:

Parcela Ajustada = a Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis;

Parcela Base = a Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis;

Valor Presente Projetado = o valor por metro quadrado das Unidades Autônomas Indianópolis trazidos a taxa de 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, respeitada eventual tipologia e fator de prumada de cada unidade, com valor de venda médio sem deduções de Comissão Imobiliária e RET Incidente, de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) por metro quadrado;

Valor Presente Realizado = o valor por metro quadrado das unidades vendidas equivalente às unidades que perfaçam 30,00% (trinta por cento) e 70,00% (setenta por cento), conforme o caso, do total de unidades líquidas de permuta do Empreendimento Alvo Pintassilgo trazidos a taxa de 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, com valor de venda médio sem deduções de

(ii) Reajuste Aprovação: Caso a data efetiva da aprovação do Empreendimento Alvo Indianópolis (“Data Efetiva de Aprovação do Empreendimento Alvo Indianópolis”) seja diferente da Data Prevista de Aprovação do Empreendimento Alvo Indianópolis, serão devidos mensalmente, pela Emissora, juros de 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, sobre o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais Indianópolis, acrescidos do pagamento da Atualização Monetária pela variação positiva do IPCA, calculados *pro rata die* pelo período de atraso verificado entre a Data Prevista de Aprovação do Empreendimento Alvo Indianópolis e a Data Efetiva de Aprovação do Empreendimento Alvo Indianópolis, sendo certo que os juros e a Atualização Monetária serão pagos sempre em cada Data de Aniversário. Caso na Data de Aniversário não ocorra o pagamento dos juros e Atualização Monetária devidos, haverá o acréscimo de um prêmio de 3,0% (três por cento) ao ano, a ser calculado com base no saldo devedor atualizado da CCI NC Indianópolis na data de notificação do descumprimento do Reajuste Aprovação, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da referida notificação ou última Data de Aniversário até a data do efetivo pagamento. Esse ajuste ocorrerá 1 (um) Dia Útil após a Data Prevista de Aprovação do Empreendimento Alvo Indianópolis. O acréscimo vigorará durante todo o período em que a aprovação do Empreendimento Alvo Indianópolis estiver em atraso e o Reajuste Aprovação não seja observado. Caso o prêmio não seja pago com recursos próprios em cada Data de Aniversário, ele será acrescido ao saldo devedor atualizado das Notas Comerciais Indianópolis;

(iii) Reajuste Cronograma: Haverá uma hipótese de reajuste de cronograma nos seguintes casos: (ii.a) se a data efetiva do lançamento do Empreendimento Alvo Indianópolis (“Data Efetiva de Lançamento do Empreendimento Alvo Indianópolis”) for diferente da Data Prevista de Lançamento do Empreendimento Alvo Indianópolis, haverá o ajuste da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis, para cima ou para baixo, de forma a preservar a Taxa Interna de Retorno do Empreendimento Alvo Indianópolis à taxa de 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano, acrescidos da variação mensal positiva do IPCA (“TIR Alvo”). Esse ajuste ocorrerá 1 (uma) semana após a Data Efetiva de Lançamento do Empreendimento Alvo Indianópolis; e (ii.b) se a data do “Habite-se” for diferente da Data Prevista do Habite-se do Empreendimento Alvo Indianópolis, haverá o ajuste da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis. para cima ou para baixo, de forma a preservar a TIR Alvo acima. Esse ajuste ocorrerá 1 (uma) semana após a

emissão efetiva do “Habite-se”; e

(iv) Reajuste VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis: Caso o VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis, considerando as Deduções, seja diferente de R\$ 274.337.280,00 (duzentos e setenta e quatro milhões, trezentos e trinta e sete mil, duzentos e oitenta reais), será reajustado a Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis, para cima ou para baixo, de maneira a preservar a TIR Alvo. Esse ajuste ocorrerá 1 (uma) semana após a Data Efetiva de Lançamento do Empreendimento Alvo Indianópolis.

5.2.2.4 O saldo entre o VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis e a Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis, correspondente nesta data a 48,68% (quarenta e oito inteiros e trinta e sessenta e oito centésimos por cento) será transferido para a Emissora em até 3 dias úteis da Data de Verificação do mês subsequente ou do recebimento do Relatório Mensal de Vendas das Unidades Autônomas Indianópolis, o que ocorrer primeiro.

5.2.3 Acompanhamento da Comercialização das Unidades Autônomas Indianópolis. Durante toda a vigência das Notas Comerciais Indianópolis, de forma a viabilizar o acompanhamento, pela Titular das Notas Comerciais, da comercialização das Unidades Autônomas Indianópolis, o Servicer, por conta e ordem da Emissora deverá enviar à Titular das Notas Comerciais com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI mensalmente, a partir da Data Efetiva de Lançamento do Empreendimento Alvo Indianópolis, relatório gerencial contendo, no mínimo, as seguintes informações e acompanhado dos seguintes documentos, conforme o caso (“Relatório Mensal de Vendas das Unidades Autônomas Indianópolis”):

- (a) planilha com o demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior e a receber do Empreendimento Alvo Indianópolis, de forma consolidada e detalhada por Unidade Autônoma Indianópolis, contendo, conforme aplicável e sem limitação, o código e o número da Unidade Autônoma Indianópolis, a torre, a fração ideal do terreno, a área privativa, área comum, o número de vagas das Unidades Autônomas Indianópolis vendidas, o nome completo ou a razão social, CPF/ME, o RG ou o CNPJ/ME, conforme o caso, do adquirente (“Dados Adquirentes”), o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento de cada parcela paga e a pagar, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original (principal) das parcelas, o valor dos acréscimos (dividido em juros, correção, multa e mora), o valor dos descontos, o valor atualizado e o valor efetivamente pago de cada parcela (vencidas e a pagar) e o valor de corretagem pago por cada Unidade Autônoma Indianópolis. Nesta relação deve constar ainda a relação de Unidades Autônomas Indianópolis que foram objeto de distrato, contendo (a) a data do distrato; (b) o valor pago pelo adquirente da Unidade

- Autônoma Indianópolis objeto de distrato; e (c) valor devolvido pela Emissora ao cliente;
- (b) eventuais inadimplências dos adquirentes das Unidades Autônomas Indianópolis;
 - (c) acompanhamento do pagamento de qualquer valor a título de devolução decorrente de distrato ou cobrança indevida;
 - (d) cópias digitalizadas dos compromissos de compra e venda e de distratos firmados no decorrer do mês de referência, os quais deverão ser enviados até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao mês de referência;
 - (e) fluxo futuro de despesas e custos projetados, o qual deverá ser enviado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao mês de referência; e
 - (f) tipologia de todas as Unidades Autônomas Indianópolis e o respectivo quadro de áreas, contendo, fração ideal, área privativa, área comum, área de varanda, vagas de garagem e as respectivas áreas de vagas de garagem de cada Unidade Autônoma Indianópolis, o qual as Partes acordam que será enviado uma única vez, salvo se sofrer qualquer alteração durante o processo de aprovação.

5.3 Ordem de Prioridade de Pagamentos

5.3.1 O Valor da Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Indianópolis será utilizado para ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, sendo certo, entre as Partes, que os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários Indianópolis e dos Créditos Imobiliários Pintassilgo referentes ao mês imediatamente anterior (e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, se aplicável) devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, conforme sejam devidos:

- (a) recomposição do Fundo de Despesa e/ou pagamento da despesas do mês corrente;
- (b) pagamento do acréscimo de que trata a cláusula 6.7.1.2, se aplicável;
- (c) amortização Extraordinária, nos termos da cláusula 8.3 abaixo, o que somente poderá ser realizado após o encerramento da Oferta Restrita dos CRI.

5.4 Atualização Monetária

5.4.1 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, 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, conforme definida abaixo), desde a Data de Integralização (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula (“Atualização Monetária”):

$$VNa = [VNe \times C]$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, conforme o caso, na respectiva data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário Indianópolis na data de integralização dos CRI ou na Data de Aniversário imediatamente anterior, o que tiver ocorrido por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = fator acumulado das variações mensais positivas do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_{m-2}}{NI_{m-3}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

NI_{m-2} = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Emissão, ou Data de Aniversário. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro de 2022, será utilizado o número índice do mês de agosto de 2022.

NI_{m-3} = Valor do número índice do IPCA do terceiro mês imediatamente anterior ao mês da Data de Emissão, ou Data de Aniversário. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro de 2022, será utilizado o número índice do mês de julho de 2022;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo I, e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para

fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro de 2022, o dcp será o número de dias corridos entre a Data de 1ª Integralização do CRI e a primeira Data de Aniversário; e.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo I, e a próxima Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo I, sendo *dct* um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro de 2022, o *dct* será igual a 30.

Sendo que:

- (i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento a este Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade; e
- (ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

5.4.1.1 Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo das Notas Comerciais Indianópolis ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese (“Índice Substituto”). Na falta de Índice Substituto, será convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI para sua definição, observadas as estipulações deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização, sendo que o índice definido em Assembleia Especial de Investidores será aplicado a este Termo de Emissão.

5.4.1.2 A aplicação do IPCA ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade.

5.4.2 A Atualização Monetária apurada nos termos da cláusula 5.4.1 acima a cada Período de Capitalização será automaticamente incorporada ao Valor Nominal Unitário Indianópolis ou Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, conforme aplicável (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, se for o caso), em cada Data de Aniversário das Notas Comerciais Indianópolis.

5.5 Juros Remuneratórios

5.5.1 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 prevista abaixo:

$$J = [VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1)]$$

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios na respectiva data de aniversário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = Conforme definido acima.

Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = \left[\left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right]$$

Spread = 10,0000.

dcp = Conforme definido acima.

dct = Conforme definido acima.

5.5.2 Os Juros Remuneratórios apurados nos termos da cláusula 5.5.1 acima a cada Período de Capitalização serão automaticamente incorporados ao Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, conforme o caso) em cada Data de Aniversário das Notas Comerciais Indianópolis.

5.6 Amortização dos CRI

5.6.1 O saldo devedor atualizado dos CRI será pago conforme tabela constante no **Anexo I**, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$AMI = VNa \times TAI$$

Onde:

AMI = Valor nominal unitário da *i*-ésima parcela de amortização, em reais, calculado

com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

TAI = Taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com o Anexo I deste Termo de Emissão.

5.6.2 O cálculo da parcela será calculado da seguinte forma:

$$SDR = VNa - AMI$$

SDR = Saldo devedor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

AMI = Conforme definido acima.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, “SDR” assume o lugar de “VNe” para efeito de continuidade de cálculo da atualização.

5.7 Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado

5.7.1 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 deste Termo de Emissão.

5.8 Repactuações Programadas

5.8.1 As Notas Comerciais Indianópolis não estarão sujeitas a repactuações programadas.

5.9 Local de Pagamento e Tributos

5.9.1 Os pagamentos a que fizerem jus as Notas Comerciais Indianópolis serão efetuados pela Emissora no respectivo vencimento, por meio de TED, ou outra forma de transferência bancária de liquidez imediata, para a Conta Centralizadora.

5.9.2 Todos os tributos, atuais ou futuros, incluindo impostos, contribuições, taxas ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais (“Tributos”), bem como quaisquer outros encargos que tenham ou venham a ter como fato gerador ao presente Termo de Emissão,

inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar serão de exclusiva responsabilidade da Emissora e por ela integralmente suportados, se e quando devidos, acrescido de eventuais multas e penalidades.

5.9.2.1 Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer Tributos sobre este Termo de Emissão, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos Tributos venham a ter como fato gerador este Termo de Emissão, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos.

5.9.2.2 Observado o disposto na cláusula 5.7.2.1 acima, caso qualquer novo Tributo venha a incidir sobre os pagamentos devidos à Titular das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Titular das Notas Comerciais receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

5.10 Prorrogação dos Prazos

5.10.1 Caso uma determinada data de vencimento coincida com dia em que não seja Dia Útil, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente deste Termo de Emissão por quaisquer das Partes, no Dia Útil subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.11 Encargos Moratórios

5.11.1 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9 deste Termo de Emissão, ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida à Titular das Notas Comerciais, 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”).

5.11.2 Não obstante o aqui disposto, a Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios continuarão incidindo sobre o Valor Nominal Unitário Indianópolis, nos termos deste Termo de Emissão, até a data do seu efetivo pagamento.

5.12 Classificação de Risco

5.12.1 As Notas Comerciais Indianópolis não serão objeto de classificação de risco (*rating*).

CLÁUSULA SEXTA GARANTIAS

6.1 Aval

6.1.1 Os Avalistas assumem, neste ato, como avalistas e principais pagadores, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem ou divisão, a obrigação de garantir o fiel, integral e pontual pagamento de todas as Obrigações da Operação de Securitização (“Aval”).

6.1.1.1 Em decorrência do Aval ora prestado, os Avalistas respondem pelo pagamento destas Notas Comerciais Indianópolis de responsabilidade da Emissora, nos seus vencimentos, responsabilizando-se pelo pagamento de todas as Obrigações da Operação de Securitização, renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.

6.1.1.2 Na hipótese de atraso de pagamento pela Emissora, os Avalistas arcarão com o montante correspondente a cada uma das prestações em mora, com todos os seus acessórios e com os Encargos Moratórios, até o seu efetivo pagamento à Titular das Notas Comerciais, impreterivelmente, até o 2º (segundo) Dia Útil, fora do âmbito da B3, após o inadimplemento das Obrigações da Operação de Securitização, independentemente do envio de qualquer notificação aos Avalistas.

6.1.1.3 O Aval constitui uma promessa de pagamento, autônoma e abstrata, cuja validade e efeitos independem da validade e efeitos dos Documentos da Operação, da perfeita formalização destes, ou da existência e exigibilidade das Obrigações da Operação de Securitização, devendo os Avalistas cumprirem todas as suas obrigações decorrentes deste Aval sem oposição de qualquer exceção ou objeção.

6.1.1.4 No caso de invalidade ou ineficácia, total ou parcial, dos Documentos da Operação, ou da inexistência ou inexigibilidade de qualquer das Obrigações da Operação de Securitização, com relação à Emissora, por qualquer razão, os Avalistas responderão, como uma obrigação independente, pelos valores devidos no âmbito deste Aval, acrescidos dos juros e encargos aplicáveis.

6.1.1.5 Os Avalistas reconhecem que o presente Aval é prestado a título oneroso, tendo em vista que os Avalistas são, direta ou indiretamente, quotistas da Emissora, e que possuem interesse econômico no resultado da Operação de Securitização, beneficiando-se indiretamente desta.

6.1.1.6 Fica assegurado aos Avalistas o direito de regresso contra a Emissora caso

tenham adimplido qualquer obrigação não cumprida perante a Titular das Notas Comerciais pela Emissora, podendo propor contra esta todas as medidas judiciais cabíveis para recebimento do seu crédito, ficando certo que, mediante o pagamento de qualquer parcela inadimplida das Notas Comerciais Indianópolis à Titular das Notas Comerciais, os Avalistas sub-rogar-se-ão automaticamente nos direitos de recebimento dos valores das respectivas parcelas das Notas Comerciais Indianópolis pagas, observado, entretanto, que os Avalistas desde já concordam e obrigam-se a exigir e/ou demandar a Emissora somente após a liquidação integral das Notas Comerciais Indianópolis.

6.2 Alienação Fiduciária do Imóvel Indianópolis

6.2.1 Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações da Operação de Securitização, a Emissora deverá constituir, em favor da Titular das Notas Comerciais, a alienação fiduciária sobre a propriedade plena do Imóvel Indianópolis, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Indianópolis, conforme minuta anexa ao presente Termo de Emissão sob **Anexo VIII**, a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de fiduciante, e a Titular das Notas Comerciais, na qualidade de fiduciária (“Alienação Fiduciária do Imóvel Indianópolis”), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da lavratura da escritura de venda e compra do Imóvel Indianópolis por meio da qual a Emissora formalizará a aquisição definitiva da propriedade do Imóvel Indianópolis;

6.2.1.1 A Alienação Fiduciária do Imóvel Indianópolis será outorgada em caráter irrevogável e irretratável e deverá permanecer em vigor até o atendimento de uma das seguintes condições, o que ocorrer primeiro: (i) a liberação do Imóvel Indianópolis para viabilizar a sua oneração em favor da Financiadora no âmbito do Financiamento à Produção, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Indianópolis, sendo certo que nesta hipótese serão desoneradas, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) da fração ideal correspondente à integralidade das Unidades Autônomas Indianópolis; ou (ii) o integral cumprimento das Obrigações da Operação de Securitização, exceto se de outra forma aprovado pela Titular das Notas Comerciais, observado o disposto na cláusula 4.6.1.6 acima.

6.3 Alienação Fiduciária de Quotas da Emissora

6.3.1 Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações da Operação de Securitização, os quotistas da Emissora deverão constituir, em favor da Titular das Notas Comerciais, alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas representativas do capital social da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas Indianópolis a ser celebrado previamente à subscrição das Notas Comerciais Indianópolis (“Alienação Fiduciária de Quotas da Emissora”).

6.3.1.1 A Alienação Fiduciária de Quotas da Emissora será outorgada em caráter

irrevogável e irretroatável e deverá permanecer em vigor até o integral cumprimento das Obrigações da Operação de Securitização, exceto se de outra forma aprovado pela Titular das Notas Comerciais, observado o disposto na cláusula 4.6.1.6 acima.

6.4 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo Indianópolis

6.4.1 Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações da Operação de Securitização, a Emissora deverá constituir, em favor da Titular das Notas Comerciais, cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Emissora, decorrentes de todas e quaisquer atividades econômicas que venham a ser exploradas no Empreendimento Alvo Indianópolis (“Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo Indianópolis”), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Indianópolis a ser celebrado previamente à subscrição das Notas Comerciais Indianópolis (“Cessão Fiduciária Indianópolis”).

6.4.1.1 A Cessão Fiduciária Indianópolis será outorgada em caráter irrevogável e irretroatável e deverá permanecer em vigor 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 operação dos mesmos em favor da Financiadora no âmbito do Financiamento à Produção, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Indianópolis, 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 da Operação de Securitização.

6.4.1.2 A movimentação integral dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo Indianópolis será realizada nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Indianópolis.

6.5 Fundo de Despesas

6.5.1 Sem prejuízo das garantias previstas nas cláusulas 6.1 a 6.4 acima, a Emissora deverá, durante toda a vigência das Notas Comerciais Indianópolis, manter, na Conta Centralizadora, fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no **Anexo VI** a este Termo de Emissão (“Fundo de Despesas”) em montante equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Valor Total do Fundo de Despesas”), correspondente a 100% (cem por cento) dos valores necessários para o pagamento das Despesas que forem recorrentes, no período de 12 (doze) meses, relacionadas à Operação de Securitização.

6.5.1.1 As Partes concordam que o Fundo de Despesas será constituído previamente à integralização das Notas Comerciais Indianópolis, mediante a retenção, pela Titular das Notas Comerciais, dos valores por ela recebidos a título da integralização dos CRI, em montante

suficiente para atendimento, na Data de Subscrição, do Valor Total do Fundo de Despesas.

6.5.1.2 Caso, em qualquer Data de Verificação, a Titular das Notas Comerciais verifique que os recursos mantidos na Conta Centralizadora a título do Fundo de Despesas são iguais ou inferiores a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), a mesma deverá notificar a Emissora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para que a mesma reestabeleça o Valor Total do Fundo de Despesas mediante aporte de recursos próprios diretamente na Conta Centralizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação (“Recomposição do Fundo de Despesas”), sob pena de configuração de um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da Cláusula 10 deste Termo de Emissão.

6.6 Fiança Bancária

6.6.1 Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações da Operação de Securitização, a Lote 5 contratará fiança bancária junto à Instituição Bancária, no valor total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“Fiança Bancária”), observadas as condições estabelecidas a seguir.

6.6.1.1 A contratação da Fiança Bancária pela Lote 5 integra Condição Precedente da Subscrição, conforme alínea (f) da cláusula 4.7.1 acima, bem como integra Condição Precedente da Subscrição nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, e deverá permanecer vigente até que se cumpra a condição constante da cláusula 6.6.1.2 a seguir.

6.6.1.2 A Fiança Bancária será liberada quando (i) o Empreendimento Alvo Pintassilgo tenha sido lançado; e (ii) o Índice de Liquidez (conforme definido abaixo) supere 130% (cento e trinta por cento) para o Empreendimento Alvo Indianópolis.

6.6.1.3 A Lote 5 ou os Avalistas deverão apresentar, à Titular das Notas Comerciais, carta expedida pela Instituição Bancária confirmando a contratação da Fiança Bancária em substituição, num primeiro momento, da carta fiança que formaliza a contratação da Fiança Bancária. Com isso, haverá a liberação de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a Emissora de que trata a cláusula 4.7.1.2 acima, sendo certo que a diferença da primeira integralização das Notas Comerciais Indianópolis ficará retida na Conta Centralizadora até a apresentação da carta fiança que formaliza a contratação da Fiança Bancária. Fica acordado entre as Partes, desde já, que a liberação de quaisquer recursos, no âmbito da Emissão das Notas Comerciais Indianópolis, fica condicionada à apresentação da carta confirmando a contratação da Fiança Bancária devidamente formalizada pela Instituição Bancária.

6.7 Índice de Liquidez

6.7.1 A liquidez das garantias prestadas no âmbito da Operação de Securitização será calculado mensalmente pela Titular das Notas Comerciais de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{Índice de Liquidez} = \frac{\text{Recebíveis} + 70\% * \text{VGV Estoque}}{\text{Saldo Devedor do CRI} + \text{Saldo Devedor Produção} + \text{Obras a Incurrer} - \text{Caixa}}$$

Onde:

Recebíveis = A receita a receber, decorrente da venda das Unidades Autônomas, considerando a soma das parcelas vincendas, sem considerar previsão de inflação e líquido de corretagem e/ou prêmio sobre vendas, para os períodos seguintes à data de realização do relatório elaborado pelo Servicer e encaminhado para a Titular das Notas Comerciais, o qual contemplará, dentre outras informações, o total das Unidades Autônomas em estoque, quantidade de Unidades Autônomas vendidas e seus respectivos fluxos de pagamento;

VGV Estoque = O valor total das Unidades Autônomas em estoque, calculadas com o valor do metro quadrado nominal médio das 5 (cinco) últimas Unidades Autônomas vendidas (com status somente de ativa e quitada, na data do cálculo), líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo Servicer;

Saldo Devedor do CRI: = O Saldo Devedor das CCI vinculadas aos CRI da 1ª série da 4ª emissão da Cessionária, referentes aos Empreendimentos Alvo;

Saldo Devedor Produção = O Saldo Devedor do(s) Financiamento(s) à(s) Produção(ões) a ser(em) contratado(s) pela Emissora e a SPE Pintassilgo para a construção dos Empreendimentos Alvo;

Obras a Incurrer = O valor de obras a ser desembolsado nos Empreendimentos Alvo apurado pela Empresa de Gerenciamento de Obras;

Caixa = Saldo em conta da Emissora.

6.7.1.1 Caso o Índice de Liquidez, calculado para a somatória de ambos os Empreendimentos Alvo, a qualquer momento, seja inferior a 120% (cento e vinte por cento), os sócios da Emissora e da SPE Pintassilgo ou os Avalistas deverão realizar aportes nos capitais sociais da Emissora e da SPE Pintassilgo até que o índice retorne a 130% (cento e trinta por cento).

6.7.1.2 Caso não haja o reenquadramento do Índice de Liquidez, haverá um prêmio de 3,0% (três por cento) ao ano, a ser calculado com base no saldo devedor atualizado das CCI na data de notificação do descumprimento do Índice de Liquidez, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da referida notificação ou última Data de Aniversário até a data do efetivo pagamento. O prêmio vigorará durante todo o período em que o Índice de Liquidez não estiver enquadrado.

6.7.1.3 O Índice de Liquidez deverá ser observado pela Emissora e a SPE Pintassilgo, a todo o tempo, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) até a quitação integral das Obrigações da Operação de Securitização constantes dos Documentos da Operação.

6.7.1.4 A Titular das Notas Comerciais será responsável por verificar, mensalmente, o cumprimento do Índice de Liquidez, nas respectivas Datas de Verificação, sem prejuízo de verificações realizadas em outras datas que não seja Data de Verificação, a exclusivo critério da Titular das Notas Comerciais.

6.7.1.5 Caso seja constatado, na Data de Verificação, o descumprimento do Índice de Liquidez, a Titular das Notas Comerciais notificará a Emissora e a SPE Pintassilgo para que realizem, de forma proporcional em relação a cada um dos Empreendimentos Alvo, o depósito, na Conta do Patrimônio Separado, em montante suficiente para reestabelecer integralmente o Índice de Liquidez.

6.7.1.6 A recomposição prevista acima deverá ser realizada, pela Emissora e a SPE Pintassilgo, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada na cláusula 6.6.1.7 acima, sendo certo que a notificação poderá ser recorrente, caso não seja restabelecido o Índice de Liquidez.

6.8 Multiplicidade de Garantias

6.8.1 Considerando a multiplicidade das garantias que serão constituídas em favor da Titular das Notas Comerciais, fica desde já estabelecido que estas garantem o fiel, tempestivo e integral cumprimento das Obrigações da Operação de Securitização, podendo a Titular das Notas Comerciais executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de quaisquer das Garantias não prejudicará, nem impedirá, a excussão das demais. Adicionalmente, considerando o exposto, a ordem de excussão das Garantias será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação emanada em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para essa finalidade.

CLÁUSULA SÉTIMA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA OU OBRIGATÓRIA E RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO OU OBRIGATÓRIO

7.1 Amortização Extraordinária Facultativa

7.1.1 As Notas Comerciais Indianópolis não estarão sujeitas à amortização extraordinária facultativa pela Emissora.

7.2 Resgate Antecipado Facultativo Total

7.2.1 A partir de 30 de novembro de 2024 (inclusive), a Emissora 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 nas cláusulas abaixo.

7.2.1.1 A Emissora realizará o Resgate Antecipado Facultativo Total por meio do envio de comunicado à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal comunicação conter: **(a)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado nos termos da cláusula 7.2.1.2 abaixo; **(b)** a data do efetivo pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, que não poderá ser inferior a 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do envio da referida comunicação (“Data do Resgate Antecipado Facultativo Total”); e **(c)** demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pela Emissora, incluindo despesas, nos termos deste Termo de Emissão.

7.2.1.2 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 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 (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total”).

7.2.1.3 O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total será liquidado mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes para a Conta Centralizadora.

7.2.1.4 As Notas Comerciais Indianópolis resgatadas nos termos desta cláusula 7.2 serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

7.3 Resgate Antecipado Facultativo Parcial

7.3.1 As Notas Comerciais Indianópolis não estarão sujeitas ao resgate antecipado facultativo parcial pela Emissora.

7.4 Amortização Extraordinária Obrigatória

7.4.1 Sempre que forem creditados recursos na Conta Centralizadora 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, a Emissora 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 de 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, observada a ordem de prioridade de pagamento (“Amortização Extraordinária Obrigatória”), observados os termos e condições previstos nas cláusulas abaixo.

7.4.1.1 A Emissora desde já autoriza a Titular das Notas Comerciais a realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória mediante o débito dos recursos necessários para tanto mantidos na Conta Centralizadora, devendo a Titular das Notas Comerciais comunicar a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis, sobre: **(a)** o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória, calculado nos termos da cláusula 7.4.1.2 abaixo; **(b)** a data do efetivo pagamento do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória, que deverá coincidir com uma Data de Pagamento das Notas Comerciais Indianópolis (“Data da Amortização Extraordinária Obrigatória”); e **(c)** demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pela Emissora, incluindo despesas, nos termos deste Termo de Emissão.

7.4.1.2 A Amortização Extraordinária Obrigatória será realizada mediante o pagamento, na respectiva Data da Amortização Extraordinária Obrigatória: 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, observada a ordem de prioridade de pagamento, conforme o caso, sem prejuízo do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais Indianópolis, incluindo eventuais Encargos Moratórios (“Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória”).

7.5 Resgate Antecipado Obrigatório Total

7.5.1 Na hipótese de: **(a)** serem creditados recursos na Conta Centralizadora a título da Parcela Base dos Recebíveis do Empreendimento Indianópolis ou da Parcela Ajustada dos Recebíveis do Empreendimento Alvo Indianópolis, conforme o caso, em montante superior ao total do saldo do Valor Nominal Unitário Indianópolis; e, cumulativamente, **(b)** tais recursos recebidos na Conta Centralizadora incluírem recebíveis decorrentes da venda da última Unidade Autônoma do Empreendimento Indianópolis disponível à venda, a Emissora 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”), observados os termos e condições previstos nas cláusulas abaixo.

7.5.1.1 A Emissora desde já autoriza a Titular das Notas Comerciais a realizar o Resgate Antecipado Obrigatório Total mediante o débito dos recursos necessários para tanto

mantidos na Conta Centralizadora, devendo a Titular das Notas Comerciais comunicar a Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis, sobre: (a) o Valor do Resgate Antecipado Obrigatório, calculado nos termos da cláusula 7.5.1.2 abaixo; (b) a Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total; e (c) demais informações eventualmente necessárias para a operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório Total, bem como quaisquer valores eventualmente devidos pela Emissora, incluindo despesas, nos termos deste Termo de Emissão.

7.5.1.2 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 obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais Indianópolis, incluindo eventuais Encargos Moratórios (“Valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total”).

CLÁUSULA OITAVA OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

8.1 Observadas as demais obrigações previstas neste Termo de Emissão, enquanto o saldo devedor das Notas Comerciais Indianópolis não for integralmente pago, a Emissora e se obriga, ainda, a:

- (a) fornecer à Titular das Notas Comerciais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI:
 - (i) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social:
 - (i) cópia de seus balancetes anuais, relativos ao exercício social então encerrado, preparados de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e conforme legislação aplicável; (ii) declaração assinada pelo(s) administrador(es) atestando (ii.1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (ii.2) a não ocorrência e/ou continuidade de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de suas obrigações perante a Titular das Notas Comerciais; e (ii.3) que não foram praticados atos em desacordo com o contrato social vigente à época, com este Termo de Emissão e com os demais Documentos da Operação;
 - (ii) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, informações sobre a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou o descumprimento de qualquer cláusula, termos ou condições deste Termo de Emissão;
 - (iii) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação, qualquer informação relevante com relação às Notas Comerciais Indianópolis que lhe venha a ser solicitada, de maneira razoável, por escrito, pela Titular das Notas

Comerciais;

- (iv) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua ciência, qualquer informação acerca de ato ou fato que possa causar um Efeito Adverso Relevante;
 - (v) os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias perante a Titular das Notas Comerciais no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva solicitação da Titular das Notas Comerciais;
 - (vi) todos os atos societários, dados financeiros e o organograma do seu grupo societário, o qual deverá conter, inclusive, os controladores, as coligadas e as sociedades integrantes do seu bloco de controle no encerramento de cada exercício social, bem como todas as informações que venham a ser solicitadas pela Titular das Notas Comerciais, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação;
- (b) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
 - (c) permitir à Titular das Notas Comerciais e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI o acesso, diretamente ou por meio de empresa de auditoria contratada às expensas do Patrimônio Separado, a toda e qualquer documentação e informações comprobatórias das suas atividades, para fins de auditoria dos seus livros, registros e sistemas contábeis, de forma a viabilizar a verificação do pleno atendimento das leis e normas aplicáveis, sob pena de caracterização de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 10 deste Termo de Emissão;
 - (d) pagar as importâncias relativas às obrigações assumidas neste Termo de Emissão até às 15h00 (quinze horas) do dia em que se tornarem devidas, conforme respectivas datas de vencimento fixadas no presente instrumento;
 - (e) pagar diretamente ou reembolsar, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de comunicação neste sentido, as Despesas da Operação de Securitização;
 - (f) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora, conforme previsto neste Termo de Emissão e nos Documentos da Operação;
 - (g) cumprir as determinações referentes aos CRI emanadas da CVM e da B3, conforme aplicável, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;

- (h) comparecer a Assembleias Especiais de Titulares dos CRI sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos no Termo de Securitização;
- (i) não realizar operações fora de seu objeto social e não praticar qualquer ato em desacordo com seu contrato social e/ou com este Termo de Emissão, em especial dos atos que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas, nos termos deste Termo de Emissão;
- (j) observar e cumprir, e fazer com que suas Afiliadas e, ainda, seus respectivos administradores, empregados, prestadores de serviço e representantes agindo em seu nome ou benefício, observem e cumpram as Normas Anticorrupção, devendo (i) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Normas Anticorrupção por si e pelas pessoas anteriormente mencionadas; (ii) dar pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; e (iii) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas Afiliadas;
- (k) não oferecer, prometer, dar, autorizar, solicitar ou aceitar, direta ou indiretamente, qualquer vantagem indevida, pecuniária ou de qualquer natureza, relacionada de qualquer forma com a finalidade deste Termo de Emissão, assim como não praticar atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, o sistema financeiro, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, de “lavagem” ou ocultação bens, direitos e valores, terrorismo ou financiamento ao terrorismo, previstos em legislação nacional e/ou estrangeira aplicável (“Normas Antilavagem de Dinheiro”), e tomar todas as medidas razoavelmente ao seu alcance e de modo a não transgredir direitos de terceiros para disseminar entre seus administradores, empregados, mandatários, representantes, seus ou de suas controladas, bem como fornecedores, contratados ou subcontratados, o respeito a práticas substancialmente similares de conformidade com referidas leis;
- (l) cumprir e dar conhecimento a respeito das obrigações decorrentes de tais normas para que seus representantes legais, funcionários e terceiros contratados cumpram, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais Indianópolis, as obrigações oriundas da legislação e da regulamentação ambiental e trabalhista relativa à saúde e segurança ocupacional aplicáveis à Emissora, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho escravo e infantil, e a não adoção de ações que incentivem a prostituição (“Legislação Socioambiental”), exceto nos casos em que esteja contestando de boa-fé o respectivo descumprimento pelos procedimentos adequados devidamente instituídos e conduzidos e de forma diligente e cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

- (m) notificar a Titular das Notas Comerciais, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência, de que a Emissora, qualquer de suas Afiliadas ou, ainda, qualquer um de seus respectivos administradores, empregados, prestadores de serviço e/ou representantes agindo em seu nome ou benefício, encontram-se envolvidos em investigação, inquérito, ação, procedimento e/ou processo judicial ou administrativo, conduzidos por autoridade administrativa ou judicial nacional ou estrangeira, conforme aplicável, relativos à violação da Legislação Socioambiental, da Normas Anticorrupção e/ou das Normas Antilavagem de Dinheiro, desde que não estejam sob sigilo ou segredo de justiça, devendo, quando solicitado pela Titular das Notas Comerciais, fornecer cópia de eventuais decisões proferidas e de quaisquer acordos judiciais ou extrajudiciais firmado no âmbito dos citados procedimentos, bem como informações detalhadas sobre as medidas adotadas em resposta a tais procedimentos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, sendo certo que, para os fins desta obrigação, considera-se ciência da Emissora (a) o recebimento pela Emissora de citação, intimação ou notificação judicial ou extrajudicial, efetuadas por autoridade judicial ou administrativa, nacional ou estrangeira, (b) a comunicação do fato pela Emissora à autoridade competente e (c) a adoção de medida judicial ou extrajudicial pela Emissora contra o infrator;
- (n) cumprir todas as demais leis, regulamentos, normas administrativas, termos de compromisso e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais aplicáveis, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto nos casos em que esteja contestando de boa-fé o respectivo descumprimento pelos procedimentos adequados devidamente instituídos e conduzidos e de forma diligente (sendo certo que tal exceção não se aplica ao cumprimento das Normas Anticorrupção e das Normas Antilavagem de Dinheiro) e cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante (sendo certo que tal exceção não se aplica ao cumprimento das Normas Anticorrupção e das Normas Antilavagem de Dinheiro);
- (o) obter, observar os termos de, praticar todos os atos necessários, e manter em pleno vigor todas as autorizações, aprovações, alvarás, licenças, inclusive ambientais, expedidas ou emitidas pelos órgãos competentes, e consentimentos exigidos nos termos da legislação e regulamentação brasileiras para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou necessárias às suas operações, cuja não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação, suspensão, ou extinção cause um Efeito Adverso Relevante, exceto por aquelas autorizações, aprovações, alvarás, licenças e consentimentos em processo de obtenção ou renovação nos termos da legislação aplicável;
- (p) não fazer uso especulativo de derivativos;
- (q) ressalvada a dívida decorrente da presente Emissão Indianópolis e o Financiamento à Produção, conforme previamente autorizado, não contratar dívidas bancárias, empréstimos, financiamentos, mútuos ou qualquer outra forma de endividamento

- decorrente de operações no mercado de capitais, local ou internacional;
- (r) caso esteja inadimplente com quaisquer de suas obrigações, pecuniárias ou não pecuniárias, previstas neste Termo de Emissão ou nos demais Documentos da Operação, não realizar a distribuição de juros sobre o capital próprio ou qualquer outra forma de pagamento aos seus sócios;
- (s) tomar todas as medidas necessárias para:
- (i) manter em vigor todos os contratos e instrumentos de financiamento necessários para a condução de seus negócios;
 - (ii) manter em boas condições os bens utilizados na condução de seus negócios, excetuando-se o desgaste normal desses bens;
 - (iii) manter-se adimplente com relação às obrigações relacionadas a impostos, tributos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, e demais obrigações governamentais
 - (iv) pagar ou de outra forma quitar, quando devidas, observados os períodos de carência aplicáveis, todas as suas obrigações, inclusive, mas sem limitação, as de natureza trabalhista e comercial;
 - (v) manter os bens necessários para a condução de suas atividades principais adequadamente segurados por seguradoras de primeira linha, conforme práticas correntes em seu setor de atuação; e
 - (vi) proceder com todas as regularizações que se fizerem necessárias em relação ao Empreendimento Alvo Indianópolis, incluindo, mas não se limitando a, a instalação de serviço condominial, a obtenção do “Habite-se” e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros do Empreendimento Alvo Indianópolis, a instalação de água e energia, a regularização da área comum do Empreendimento Alvo Pintassilgo, o controle de acesso e sistemas de proteção de incêndio;
- (t) durante toda a execução das obras do Empreendimento Alvo Indianópolis, permitir acesso às obras à Titular das Notas Comerciais, aos Titulares dos CRI e/ou aos representantes que por estes venham a ser contratados;
- (u) não celebrar qualquer contrato de locação referente ao Empreendimento Alvo Indianópolis com qualquer locatário para o qual não tenha sido obtida anuência prévia dos Titulares dos CRI, exceto pela fachada ativa; e

- (v) manter válidas e regulares, durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais Indianópolis e desde que haja Notas Comerciais Indianópolis em circulação, as declarações e garantias apresentadas neste Termo de Emissão, no que for aplicável.

CLÁUSULA NONA DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

9.1 A Emissora declara e garante à Titular das Notas Comerciais, na data da assinatura deste Termo de Emissão, que:

- (a) é uma sociedade empresária limitada devidamente organizada e constituída e validamente existente segundo as leis e regulamentação da República Federativa do Brasil, possuindo todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para atuar em território brasileiro e estando habilitada e qualificada para exercer suas atividades e conduzir os negócios em que atualmente está envolvida;
- (b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Termo de Emissão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (c) os representantes legais que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados, conforme o caso, para assumir as obrigações estabelecidas neste Termo de Emissão;
- (d) as obrigações assumidas neste Termo de Emissão constituem obrigações legalmente válidas, vinculantes, eficazes e exigíveis, exequíveis de acordo com seus termos e condições;
- (e) nenhum registro, arquivamento, averbação, anotação, aprovação, licença, ordem de, qualificação, autorização ou consentimento de qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório é exigido para o cumprimento de suas obrigações nos termos do presente Termo de Emissão ou para a realização da Emissão, exceto pelos registros previstos nas cláusulas 3.1 acima;
- (f) a celebração do presente Termo de Emissão e a emissão das Notas Comerciais Indianópolis não infringem: (i) o seu contrato social; (ii) qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora ou qualquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que

- afete ou possa afetar a Emissora ou qualquer de seus respectivos ativos; e **(iv)** qualquer contrato, acordo ou instrumento, de qualquer natureza, do qual a Emissora ou pelo qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito, nem irá resultar em: **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em quaisquer desses contratos ou instrumentos; **(2)** criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto conforme previsto neste instrumento; ou **(3)** na rescisão de quaisquer desses contratos ou instrumentos;
- (g)** não se encontra, e seus representantes legais que assinam o presente Termo de Emissão não se encontram, em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Termo de Emissão, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- (h)** as discussões sobre o objeto deste Termo de Emissão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (i)** foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Termo de Emissão, tendo sido informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade;
- (j)** tem plena ciência de sua obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos na cláusula 4.5 acima;
- (k)** tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e forma de cálculo da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;
- (l)** todos os mandatos outorgados nos termos deste Termo de Emissão o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- (m)** está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão, sendo certo que não ocorreu, nem está em curso, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- (n)** seus balancetes anuais correspondentes às demonstrações de resultado referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2021 e 2020 apresentam, no seu melhor conhecimento, de maneira adequada, seus resultados operacionais referentes aos períodos encerrados em tais datas, bem como sua situação financeira nas respectivas

- datas, sendo certo que tais demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente no período envolvido;
- (o) desde a data das suas últimas demonstrações de resultado, não houve: (i) qualquer ato ou evento que tenha impactado adversamente, de forma relevante, sua situação financeira e resultados operacionais em questão; nem (ii) qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora;
 - (p) inexistente descumprimento, pela Emissora, de qualquer disposição contratual ou legal, ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral, que possa, direta ou indiretamente, anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma vir a causar um Efeito Adverso Relevante;
 - (q) não foi citada, notificada ou intimada, até a presente data, sobre a existência de quaisquer procedimentos, inquéritos, investigações, notificações, comunicações, reclamações ou processos judiciais, administrativos ou arbitrais, de qualquer natureza, incluindo, sem limitação, de natureza cível, trabalhista, fiscal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória, que possam vir a causar um Efeito Adverso Relevante;
 - (r) está em dia com o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal);
 - (s) está cumprindo com a Legislação Socioambiental, inclusive mediante a adoção de todas as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
 - (t) possui todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, estando todas elas válidas e vigentes e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, exceto por aquelas autorizações, aprovações, alvarás, licenças e consentimentos em processo de obtenção ou renovação nos termos da legislação aplicável, sendo certo que a não obtenção ou não renovação, de qualquer autorização, aprovação, alvará, licença e/ou consentimento que estejam em processo de renovação não causa nem pode causar qualquer Efeito Adverso Relevante;
 - (u) cumpre e faz com que todas as suas Afiliadas cumpram, direta ou indiretamente, por si e por seus respectivos administradores, empregados, prestadores de serviço e representantes agindo em seu nome ou benefício, cumpram todas as Normas Anticorrupção, na medida em que (i) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Normas Anticorrupção por si e pelas pessoas anteriormente

- mencionadas; (ii) dá pleno conhecimento das Normas Anticorrupção a todos os profissionais com quem venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação na atividade para a qual foi contratado; e (iii) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas Afiliadas;
- (v) não foi notificada nem tem conhecimento, até a presente data, de qualquer demanda administrativa ou judicial pendente ou potencial contra a Emissora, questionando a não observância de qualquer lei, norma ou regulamentação de matéria ambiental,
 - (w) não foi notificada nem tem conhecimento, até a presente data, de qualquer processo de investigação, inquérito, ação, procedimento administrativo ou judicial e violação a qualquer dispositivo de qualquer das Normas Anticorrupção ou das Normas Antilavagem de Dinheiro, pela Emissora ou pela Lote 5, por qualquer de suas Afiliadas ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores, empregados, prestadores de serviço e representantes agindo em seu nome ou benefício;
 - (x) as informações prestadas à Titular das Notas Comerciais no âmbito da Emissão Indianópolis são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para que a Titular das Notas Comerciais tenha conhecimento da Emissora e das suas respectivas atividades, situação financeira e responsabilidades em todos os seus aspectos, e estão atualizadas até a data em que foram fornecidas, de forma a permitir à Titular das Notas Comerciais uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Emissão Indianópolis, na extensão exigida pela legislação aplicável; e
 - (y) não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em Efeito Adverso Relevante.

9.2 A Emissora se compromete a notificar a Titular das Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência de qualquer evento que possa fazer com que quaisquer declarações por eles aqui prestadas se tornem, total ou parcialmente, inverídicas, inconsistentes, incorretas e/ou insuficientes.

CLÁUSULA DEZ VENCIMENTO ANTECIPADO

10.1 Eventos de Vencimento Antecipado

10.1.1 A Titular das Notas Comerciais poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Emissora decorrentes deste Termo de Emissão, ***sempre de forma não automática***, ou seja, com a necessidade de declaração pela Titular das Notas

Comerciais, conforme o disposto na cláusula 4.6.1.6 acima, na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo (cada um, um “Evento de Vencimento Antecipado”):

- (a) caso os recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais Indianópolis depositados na Conta da Emissora sejam utilizados para destinação diversa àquela prevista na cláusula 4.5 deste Termo de Emissão;
- (b) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Termo de Emissão, não sanada no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do referido inadimplemento;
- (c) questionamento judicial, pela Emissora, por qualquer dos Avalistas e/ou de suas respectivas Afiliadas, da validade, eficácia e/ou exequibilidade deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, e/ou, ainda, de quaisquer das obrigações estabelecidas em tais instrumentos;
- (d) em caso de (i) nulidade, revogação, rescisão ou cancelamento resultante de decisão colegiada judicial de invalidade, inexecutabilidade ou ineficácia deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação não revertida no prazo de 30 (trinta) dias da publicação da decisão; ou (ii) nulidade, revogação, rescisão ou cancelamento resultante de decisão colegiada administrativa de invalidade, inexecutabilidade ou ineficácia deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação que não tenha sido levada a discussão por meio judicial em até 30 (trinta) dias da decisão;
- (e) ocorrência de qualquer sinistro, total ou parcial, que torne inviável a continuação e/ou a conclusão das obras civis para construção e implementação do Empreendimento Alvo Indianópolis, devendo direcionar os recursos decorrentes da respectiva indenização recebida em razão de seguro contratado para o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado;
- (f) (i) pedido de recuperação judicial, ou pedido de qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, formulado pela Emissora e/ou pela Lote 5, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de recuperação extrajudicial formulado pela Emissora e/ou pela Lote 5, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial de referido plano; (iii) realização, pela Emissora e/ou por qualquer dos Avalistas, de qualquer procedimento análogo que caracterize estado de insolvência; (iv) pedido de autofalência formulado pela Emissora e/ou pela Lote 5; (v) pedido de falência contra a Emissora e/ou contra qualquer dos Avalistas, formulado por terceiros, salvo se elidido no prazo legal aplicável para apresentação das medidas judiciais ou administrativas cabíveis para elidir ou extinguir o respectivo requerimento, o que for menor; ou (vi) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou da Lote 5;

- (g) ocorrência de qualquer descumprimento do Cronograma de Obras após o Descumprimento do Cronograma de Obras Inicial, exceto se em decorrência de caso fortuito ou força maior;
- (h) não obtenção, pela Emissora, da aprovação do Registro de Incorporação em até 60 (sessenta) dias corridos após a aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal competente;
- (i) não adoção, pela Emissora, da adoção do Regime Especial de Tributação - RET e do regime de patrimônio de afetação referente ao Empreendimento Alvo Pintassilgo junto à Receita Federal em até 60 (sessenta) dias corridos após a data do Registro de Incorporação;
- (j) realização de quaisquer pagamentos aos sócios da Emissora, incluindo pagamento de juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras formas de distribuições de lucros, devolução de aportes para futuro aumento de capital e quaisquer pagamentos no âmbito de quaisquer mútuos contratados ou a serem contratados: (i) até a conclusão das obras do Empreendimento Alvo Indianópolis; ou (ii) após tal prazo, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (k) contratação de quaisquer mútuos pela Emissora, na qualidade de mutuante;
- (l) inadimplemento, pela Emissora e/ou por qualquer dos Avalistas, de qualquer outra obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do referido inadimplemento, observado que tal prazo não será aplicável às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico, caso em que se aplicará referido prazo de cura específico;
- (m) inadimplemento, pela Emissora, por qualquer dos Avalistas e/ou de suas respectivas Afiliadas, ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores, empregados, prestadores de serviço e/ou representantes agindo em seu nome ou benefício, das Normas Anticorrupção e/ou às Normas Antilavagem de Dinheiro;
- (n) inadimplemento, pela Emissora, por qualquer dos Avalistas e/ou de suas respectivas Afiliadas ou, ainda, por qualquer de seus respectivos administradores, empregados, prestadores de serviço e/ou representantes agindo em seu nome ou benefício, da Legislação Socioambiental, exceto caso (i) o respectivo inadimplemento seja contestado de boa-fé pelos procedimentos adequados, devidamente instituídos e conduzidos e de forma diligente; ou (ii) o referido inadimplemento não resultar em um Efeito Adverso Relevante;

- (o) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, de forma direta ou indireta, pela Emissora e/ou por qualquer dos Avalistas, dos seus direitos e/ou obrigações assumidos neste Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (p) qualquer impacto à perfeita constituição, validade, eficácia ou exequibilidade das Garantias, inclusive a não constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel Indianópolis no prazo previsto no Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Indianópolis;
- (q) decisão judicial transitada em julgada determinando: (i) a desapropriação total do Imóvel Indianópolis; ou (ii) a desapropriação parcial do Imóvel Indianópolis, de forma que afete substancialmente o Empreendimento Alvo Indianópolis; em qualquer dos casos, não se considerando, para fins deste Evento de Vencimento Antecipado, a mera discussão do valor de indenização a ser pago pelo poder expropriante, ressalvados os casos nos quais haja Declaração de Utilidade Pública que, em montante individual ou agregado, totalize a, no máximo, 5% (cinco por cento) da área total do Imóvel Indianópolis;
- (r) caso qualquer declaração ou documento que houver sido firmado pela Emissora e/ou por qualquer dos Avalistas no âmbito desta Emissão ou da Operação de Securitização como um todo se prove ou se revele falsa ou, conforme aplicável, materialmente inconsistente, incorreta ou insuficiente;
- (s) redução de capital social da Emissora e/ou da Lote 5, exceto para absorção de prejuízos acumulados, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;
- (t) cisão, fusão, incorporação (inclusive incorporação de ações), ou qualquer tipo de reorganização societária envolvendo a Emissora e/ou da Lote 5;
- (u) mudança do controle acionário, direto ou indireto, da Emissora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), incluindo caso qualquer dos atuais Sócios Controladores Finais da Emissora deixe de controlar a Emissora por qualquer motivo ou caso quaisquer outras pessoas naturais venham a compartilhar o controle da Emissora com os Sócios Controladores Finais da Emissora;
- (v) ingresso de quaisquer novos sócios no capital social da Emissora ou da Lote 5;
- (w) alteração do contrato social da Emissora e/ou da Lote 5, de forma a alterar o objeto social da Emissora e/ou da Lote 5, conforme o caso, de forma relevante;
- (x) ocorrência de qualquer ato ou medida de qualquer autoridade governamental com o

- objetivo de **(i)** liquidar, dissolver ou extinguir a Emissora e/ou a Lote 5 que não esteja sendo por esta contestado de boa-fé, na esfera judicial ou administrativa e cujos respectivos efeitos não estejam suspensos; ou **(ii)** impedir a continuidade da operação dos negócios da Emissora e/ou da Lote 5 e que cause um Efeito Adverso Relevante;
- (y)** ocorrência de qualquer ato ou medida de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, penhorar, controlar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, o Imóvel Indianópolis ou a totalidade ou parte substancial dos ativos, bens, propriedades e/ou, conforme o caso, das quotas do capital social da Emissora e/ou da Lote 5;
- (z)** prestação, pela Emissora, de quaisquer garantias reais ou fidejussórias e/ou constituição de quaisquer ônus, gravames, usufruto, direito de preferência e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle da Emissora, conforme o caso, sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de sua respectiva propriedade ou titularidade, em benefício de qualquer terceiro, exceto no âmbito do Financiamento à Produção, respeitado o limite de 25% (vinte e cinco por cento) constante das cláusulas 6.2.1.1 e 6.4.1.1 deste Termo de Emissão;
- (aa)** caso, no processo de contratação do Financiamento à Produção, um terceiro exija alteração na estrutura das garantias, a Titular das Notas Comerciais poderá, a seu exclusivo critério, **(i)** realizar o financiamento com maior taxa entre **(i.a)** IPCA + 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito por cento) ao ano; ou **(i.b)** NTN-B 2026 acrescida de 5,00 p.p. (cinco pontos percentuais) ao ano; ou **(ii)** fornecer *waiver* ao Financiamento à Produção;
- (bb)** proferimento de **(1)** qualquer decisão administrativa contra a Emissora e/ou qualquer dos Avalistas para a qual não seja interposto o devido recurso administrativo ou judicial, conforme o caso, no respectivo prazo legal e não tenham sido obtidos efeitos suspensivos; ou **(2)** sentença judicial transitada em julgado ou arbitral definitiva contra a Emissora e/ou qualquer dos Avalistas em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), no caso da Emissora, ou R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), no caso dos Avalistas de forma consolidada, em qualquer dos casos, atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas;
- (cc)** proferimento de decisão judicial colegiada, sentença arbitral ou decisão administrativa colegiada contra a Emissora e/ou contra qualquer dos Avalistas, para a qual não seja obtido ou restabelecido efeito suspensivo num prazo de até 30 (trinta) dias da data de proferimento ou ainda, não seja apresentado recurso cabível dentro do prazo legal, cujo cumprimento (ou falta dele) venha a resultar em Efeito Adverso Relevante;

- (dd)** ocorrência de vencimento antecipado de qualquer instrumento do qual a Emissora e/ou qualquer dos Avalistas façam parte, na qualidade de devedor(es) ou garantidor(es), cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), no caso da Emissora, ou R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), no caso dos Avalistas de forma consolidada, em qualquer dos casos, atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas;
- (ee)** inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias exigíveis da Emissora e/ou de qualquer dos Avalistas, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), no caso da Emissora, ou R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), no caso dos Avalistas de forma consolidada, em qualquer dos casos, atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, e que não seja regularizada considerando o prazo de cura estabelecido no respectivo contrato ou em outro prazo adicional conferido pelo credor de tal obrigação;
- (ff)** protesto de títulos ou inscrição em quaisquer cadastros negativos de devedores por cujo pagamento a Emissora e/ou qualquer dos Avalistas seja diretamente responsável e cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), no caso da Emissora, ou R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), no caso dos Avalistas de forma consolidada, em qualquer dos casos, atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se for validamente comprovado à Titular das Notas Comerciais, no prazo indicado na respectiva notificação de protesto ou no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados do respectivo protesto, o que for menor, que o referido protesto foi **(1)** sustado ou cancelado; **(2)** efetuado por erro ou má-fé de terceiros; ou **(3)** objeto de medida judicial que o tenha suspenso;
- (gg)** não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão de qualquer dos alvarás, autorizações, subvenções e/ou licenças, inclusive as ambientais, da Emissora, que afetem o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora, incluindo, mas não se limitando àqueles necessários para a construção, desenvolvimento e/ou implementação do Empreendimento Alvo Indianópolis, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove à Titular das Notas Comerciais que **(1)** o respectivo alvará, autorização, subvenção e/ou licença foi obtido e/ou renovado, conforme o caso; **(2)** foi obtido provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora e a construção, desenvolvimento e/ou implementação do Empreendimento Alvo Indianópolis até a obtenção ou renovação do referido alvará, autorização ou licença; ou **(3)** seja obtido provimento jurisdicional que elide os efeitos de tal cancelamento,

revogação ou suspensão;

- (hh) não entrega, pela Emissora à Titular das Notas Comerciais, do Cronograma de Obras até 31 de julho de 2023 ou, alternativamente, do alvará de execução de obras do Empreendimento Alvo Indianópolis, o que primeiro ocorrer;
- (ii) descumprimento inicial do Cronograma de Obras em prazo superior a 30 (trinta) Dias Úteis exceto se em decorrência de caso fortuito ou força maior (“Descumprimento do Cronograma de Obras Inicial”), sem que seja apresentado pela Emissora, direta ou indiretamente, o replanejamento do Cronograma de Obras no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data do referido desenquadramento, ou que, ainda que atendido tal prazo, o referido replanejamento não seja aprovado pela Titular das Notas Comerciais, conforme orientação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de apresentação do referido novo Cronograma de Obras;
- (jj) interrupção ou prorrogação do prazo final para conclusão das obras do Empreendimento Alvo Indianópolis conforme o Cronograma de Obras, salvo por motivos de força maior ou caso fortuito, ou, ainda, por razões de origem alheia à vontade da Emissora, desde que justificado pela Emissora;
- (kk) paralisação das obras do Empreendimento Alvo Indianópolis, por qualquer motivo, por período superior a 30 (trinta) dias, exceto em caso fortuito ou força maior; ou
- (ll) caso a Emissora, na hipótese de atraso por prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis da data prevista para disponibilização do Relatório do Acompanhamento de Obras pela Empresa de Gerenciamento de Obras, não permita o acesso às obras do Empreendimento Alvo Indianópolis à Titular das Notas Comerciais, aos Titulares dos CRI e/ou aos representantes que por estes venham a ser contratados.

10.1.2 Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos na cláusula 10.1.1 acima, a Emissora ficará automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, cabendo à Titular das Notas Comerciais enviar, para meros fins informativos, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado ciência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado, comunicação com aviso de recebimento à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, informando a declaração do vencimento antecipado e exigindo o pagamento do Valor de Vencimento Antecipado, nos termos da cláusula 10.2.1 abaixo (“Comunicação de Vencimento Antecipado”). A Titular das Notas Comerciais se manifestará acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, com base em deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial convocada especialmente para este fim nos termos do Termo de Securitização, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias contados da data em

que tiver tomado ciência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado, por meio da Comunicação de Vencimento Antecipado. Caso a Titular das Notas Comerciais não envie a Comunicação de Vencimento Antecipado ou não se pronuncie de qualquer forma no referido prazo, não será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Indianópolis.

10.1.2.1 Será dispensado o envio da Comunicação de Vencimento Antecipado pela Titular das Notas Comerciais caso a Emissora tenha comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre o vencimento antecipado ou não das Notas Comerciais Indianópolis.

10.1.3 A Emissora se obriga a comunicar a Titular das Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre a ocorrência e a data de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado que tenha ciência. Adicionalmente, a Emissora obriga-se a enviar à Titular das Notas Comerciais, sempre que por esta solicitado, declaração atestando a ocorrência ou não de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável.

10.2 Valor de Vencimento Antecipado

10.2.1 A Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de recebimento da Comunicação de Vencimento Antecipado (ou da data da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI a que tenha comparecido a Emissora, conforme o caso), efetuar o pagamento do valor correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis e acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo pagamento, acrescido, ainda, de Encargos Moratórios, se for o caso, e dos valores referentes às Despesas, deduzidos os eventuais valores já recebidos e provisionados pela Titular das Notas Comerciais no Fundo de Despesas, nos termos deste Termo de Emissão (“Valor de Vencimento Antecipado”).

10.2.2 O Valor de Vencimento Antecipado recebido pela Titular das Notas Comerciais deverá ser utilizado para a liquidação antecipada dos CRI, observados os termos previstos no Termo de Securitização.

CLÁUSULA ONZE INDENIZAÇÃO

11.1 A Emissora se obriga a, a partir da data de assinatura deste Termo de Emissão, indenizar e manter a Titular das Notas Comerciais indene contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Titular das Notas Comerciais, originados de ou relacionados a:

- (a) falsidade ou, conforme aplicável, inconsistência, incorreção ou insuficiência material, contida em quaisquer das declarações e garantias prestadas pela Emissora nos termos deste Termo de Emissão ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação;
- (b) ação ou omissão da Emissora, decorrente de dolo ou culpa grave, no que diz respeito ao cumprimento de suas obrigações decorrentes deste Termo de Emissão, dos Documentos da Operação e/ou de qualquer forma relacionadas à Operação de Securitização;
- (c) demandas, ações ou processos instaurados a fim de discutir:
 - (1) os Créditos Imobiliários NC Indianópolis ou as Notas Comerciais Indianópolis; ou
 - (2) a constituição das Garantias, exceto se tais demandas, ações ou processos se relacionarem a ato ou omissão da Titular das Notas Comerciais.

11.1.1 Sem prejuízo da obrigação de indenização assumida nos termos desta Cláusula 11, a Emissora se obriga a fornecer os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Titular das Notas Comerciais contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados na referida cláusula 11.1 acima.

CLÁUSULA DOZE COMUNICAÇÕES

12.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Emissão deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

- (a) para a Emissora:

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 os Avalistas:

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

ARTHUR MATARAZZO BRAGA;

ASTÉRIO VAZ SAFATLE;

CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO

**FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE;
HERNANI MORA VARELLA GUIMARÃES JUNIOR;
LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO; e
RICARDO SETTON**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar, Jardim Paulistano
CEP: 04.538-132, 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

(c) para a Titular das Notas Comerciais:

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

12.1.1 As comunicações referentes a este Termo de Emissão 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.

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

12.1.3 Para fins do disposto no subitem (b) da cláusula 12.1 acima, as Cônjuges Anuentes, pelo presente Termo de Emissão, constituem os Avalistas PF como seus legítimos mandatários, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, para, em seu nome, receber validamente quaisquer comunicações, notificações, citações ou intimações relacionadas às obrigações decorrentes deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA TREZE DESPESAS

13.1 Despesas Ordinárias

13.1.1 Todas e quaisquer despesas relacionadas à Operação de Securitização, conforme descritas no **Anexo VI** deste Termo de Emissão e no Termo de Securitização (“**Despesas**”), serão arcadas

exclusivamente, direta ou indiretamente, pela Emissora, sendo que os pagamentos poderão ser efetivados diretamente pela Emissora ou pela Titular das Notas Comerciais (por conta e ordem da Emissora) com recursos depositados na Conta Centralizadora, nos termos da cláusula 13.1.1.1 abaixo e do Termo de Securitização:

- (a) todos os emolumentos, taxas e comissões de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicável, relativos tanto às CCI quanto aos CRI;
- (b) remuneração, pela Emissão dos CRI, devida à Titular das Notas Comerciais, em parcela única no montante equivalente a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;
- (c) remuneração, pela administração do Patrimônio Separado, devida à Titular das Notas Comerciais, no valor mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir do mês de emissão do Termo de Securitização, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas até o 2º (segundo) Dia Útil dos meses subsequentes, até a integral liquidação dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento (“Custo de Administração”). A Titular das Notas Comerciais administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento de amortização, juros remuneratórios e eventuais encargos moratórios dos CRI, conforme aplicável, aos Titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários poderá ser utilizado a favor da Titular das Notas Comerciais na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários;
- (d) remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, devida ao Escriturador, no valor trimestral de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data de integralização das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos trimestres subsequentes, até a

- integral liquidação das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (e)** remuneração, pela prestação dos serviços de escrituração e de liquidação financeira dos CRI, devida ao Escriturador dos CRI e ao Banco Liquidante dos CRI, no valor mensal de R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais), a ser corrigido anualmente, *pro rata temporis* a partir da data de pagamento da primeira parcela, pela variação acumulada positiva do IPCA (ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI e as demais parcelas serem pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até a integral liquidação dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: **(a)** ISS; **(b)** CSLL; **(c)** PIS; **(d)** COFINS; e **(e)** IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (f)** remuneração devida à Instituição Custodiante: **(a)** pela implantação e registro das CCI, em parcela única no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI; e **(b)** pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, 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 do item “a”, acima, e as demais no mesmo dia dos trimestres subsequentes. As parcelas citadas no item “a” acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico da Instituição Custodiante. As parcelas citadas no item “b” acima serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*. A remuneração prevista nesta alínea “g” não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela emissora da Escritura de Emissão de CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da emissora das CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, 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;

- (g) remuneração, devida ao Agente Fiduciário dos CRI: (i) pela prestação de serviços ordinários de agente fiduciário no âmbito da Operação de Securitização, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, sendo parcelas anuais no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI e as demais no dia 15 do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes, até a quitação integral dos CRI. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor descrito no item c acima será devido a título de “*abort fee*”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pelas Devedoras, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações das Devedoras e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que as Devedoras assumirão a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos; e (ii) pela prestação de serviços extraordinários de agente fiduciário no âmbito da Operação de Securitização, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, no caso de inadimplemento de obrigações pecuniárias ou não pecuniárias dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a data de integralização dos CRI após a data de integralização dos CRI (incluindo, mas não se limitando, a (1) execução das garantias, (2) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Devedora, a Emissora, os Titulares dos CRI e demais partes da Emissão, inclusive assembleias especiais, (3) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia, e (4) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos), no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “*Relatório de Horas*”; sendo certo que todas as despesas ora devidas ao Agente Fiduciário dos CRI serão acrescidas dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
- (h) remuneração, pelos serviços de auditoria independente do Patrimônio Separado, devida aos auditores independentes do Patrimônio Separado, no valor mensal inicial de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais), a ser corrigido de acordo com proposta enviada pelos auditores, por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na

quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução da CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018, conforme alterada, devendo a primeira parcela ser paga, de forma antecipada à realização da auditoria, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI e as demais parcelas a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

- (i) remuneração, pelos serviços de assessoria legal no âmbito da Operação de Securitização, devida ao escritório **Papi, Maximiano, Kawasaki e Advogados Associados**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 03.834.440/0001-32, em parcela única no montante equivalente a R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI, sendo que a referida despesa será acrescida dos seguintes impostos: (a) ISS; (b) CSLL; (c) PIS; (d) COFINS; e (e) IRRF, e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a referida remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;
- (j) todas as despesas diretas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora devidamente comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, e desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a R\$ 500,00 (quinhentos reais), que não poderá ser negada sem justificativa, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pela Titular das Notas Comerciais nesse sentido;
- (k) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, pelo Agente Fiduciário dos CRI, que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, incluindo custos relacionados à realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, e desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que não poderá ser negada sem justificativa, a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI nesse sentido;
- (l) despesas razoáveis e comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), que não poderão ser negadas sem justificativa, incluindo: (a) a remuneração dos prestadores de serviços, (b) as despesas

- com sistema de processamento de dados, (c) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (d) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (f) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (g) quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (m) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação, conforme previsto neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização;
- (n) honorários, despesas e custos relacionados à contratação de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, e desde que tenham sido previamente aprovadas, que não poderão ser negadas sem justificativa, por meio de apresentação de cópia dos respectivos recibos, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (o) as perdas e danos diretos comprovados, obrigações ou despesas diretas comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, no âmbito da Operação de Securitização, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Titular das Notas Comerciais ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; e
- (p) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Titular das Notas Comerciais e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Titular das Notas Comerciais, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização.

13.1.1.1 A Titular das Notas Comerciais fica autorizada a deduzir da integralização das Notas Comerciais o montante das despesas iniciais (*flat*) conforme descritas no **Anexo VI** a este Termo de Emissão (“Despesas Iniciais”). As demais Despesas serão arcadas pelo Fundo de Despesas.

13.1.1.2 Na hipótese da data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação

da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Titular das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário dos CRI, o Banco Liquidante dos CRI e/ou o Escriturador dos CRI continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na cláusula 13.1 acima, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

13.1.1.3 O Custo de Administração será custeado pelo Fundo de Despesas ou pelos recursos do Patrimônio Separado, e continuará sendo devido, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Titular das Notas Comerciais ainda esteja atuando em nome dos titulares de CRI, de forma proporcional aos meses de atuação da Titular das Notas Comerciais. Caso os recursos do Fundo de Despesas ou, alternativamente, do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento do Custo de Administração, os titulares de CRI arcarão com o Custo de Administração.

13.2 Despesas Adicionais

13.2.1 Quaisquer despesas não recorrentes não mencionadas na cláusula 13.1 acima e relacionadas à Operação de Securitização, comprovadamente incorridas pela Titular das Notas Comerciais serão arcadas com recursos do Fundo de Despesas (ou diretamente pela Emissora, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas), inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Titular das Notas Comerciais, necessárias ao exercício pleno de sua função (“Despesas Extraordinárias”): (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

13.2.2 Quaisquer Despesas Extraordinárias com valor isolado superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ou que, em montante agregado considerando a totalidade das Despesas Extraordinárias incorridas até o referido momento sejam superiores a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), deverão ser previamente aprovadas pela Emissora.

13.3 Reestruturação da Operação de Securitização e Despesas

13.3.1 Em qualquer Reestruturação que venha a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, será devida pela Emissora à Titular das Notas Comerciais, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Titular das Notas Comerciais dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, a ser

arcada da forma prevista na cláusula 12.1 acima. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por ano. Também deverão ser arcados da forma prevista na cláusula 12.1 acima todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Titular das Notas Comerciais.

13.3.1.1 Para fins deste Termo de Emissão, entende-se por “Reestruturação”, a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; e (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de Assembleias Especiais de Titulares dos CRI.

13.4 Reembolso de Despesas

13.4.1 As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Titular das Notas Comerciais, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, e caso não haja recursos no Fundo de Despesas, deverão ser reembolsadas pela Emissora, mediante o aporte de recursos na Conta Centralizadora ou mediante a retenção de valores depositados na Conta Centralizadora que devessem ser pagos à Emissora a título de restituição de preço, observado que, em nenhuma hipótese a Titular das Notas Comerciais possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

13.5 Insuficiência de Recursos na Conta Centralizadora

13.5.1 Na hipótese de eventual insuficiência de recursos no Fundo de Despesas e no Patrimônio Separado para fazer frente às Despesas, a Titular das Notas Comerciais poderá notificar os Titulares dos CRI para que realizem o aporte de recursos na Conta Centralizadora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento da referida notificação.

13.6 Transferência de recursos à Emissora

13.6.1 Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, caso, após o pagamento da totalidade dos valores devidos a título de amortização e juros dos CRI e dos custos e despesas do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos, incluindo seus rendimentos, devem ser restituídos pela Titular das Notas Comerciais à Emissora, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Titular das Notas Comerciais na Conta da Emissora, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

CLÁUSULA QUATORZE DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 Renúncia

14.1.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Titular das Notas Comerciais em razão de qualquer inadimplemento da Emissora 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 neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14.2 Veracidade da Documentação

14.2.1 Sem prejuízo do dever de diligência da Titular das Notas Comerciais, esta assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. A Titular das Notas Comerciais não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora, nos termos da legislação aplicável.

14.2.2 Para tomar as decisões necessárias com relação ao disposto neste Termo de Emissão, a Titular das Notas Comerciais não foi e nem será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das deliberações societárias, dos atos da administração ou de qualquer documento ou registro da Emissora que considere autêntico que lhe tenha sido ou seja encaminhado pela Emissora ou por seus colaboradores.

14.3 Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica

14.3.1 Este Termo de Emissão constitui títulos executivos extrajudiciais 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 Termo de Emissão comportam execução específica e se submetem às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão.

14.4 Cômputo dos Prazos

Este documento foi assinado digitalmente por Marcia Hallage Varella Guimaraes, Hernani Moro Varella Guimaraes Junior, Miriam Gondim Meira Tibo, Carlos Augusto Curiati Bueno, Juana Maria Rico Lopes Matarazzo Braga, Simei De Brito Gomes Safatle, Fernando Bruno De Albuquerque, Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, Andrea Nasser Setton, Jayro Poggi De Carvalho Filho, Rodrigo Setton, Arthur Matarazzo Braga, Asterio Vaz Safatle, Mara Cristina Lima e Adriana De Castro Silveira Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8802-A150-CE32-99D6.

14.4.1 Exceto se de outra forma especificamente disposto neste Termo de Emissão, 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.

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

14.4.3 Todos os prazos e períodos estabelecidos neste Termo de Emissão que não se encerrarem em um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos, se for o caso.

14.5 Irrevogabilidade e Sucessores

14.5.1 O presente Termo de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

14.6 Despesas

14.6.1 A Emissora arcará com todos os custos de registro e de publicação de todos os atos necessários à Emissão, tais como este Termo de Emissão, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora.

14.7 Operação Estruturada

14.7.1 Por força da vinculação do presente Termo de Emissão aos Documentos da Operação, fica, desde já, estabelecido que as manifestações de vontade realizadas pela Titular das Notas Comerciais neste Termo de Emissão dependem da orientação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, nos termos do Termo de Securitização.

14.7.2 As Partes se comprometem a não onerar, de qualquer maneira, e não agir de forma que possibilite a modificação de qualquer característica dos Créditos Imobiliários NC, e reconhecem que, para consecução da Operação de Securitização, é essencial que os Créditos Imobiliários permaneçam com suas características originais, conforme estabelecidas neste Termo de Emissão, sendo certo que eventual alteração dessas características poderá interferir no lastro dos CRI.

14.8 COVID-19

14.8.1 As Partes declaram e reconhecem, ainda, que **(a)** o presente Termo de Emissão está sendo celebrada durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada COVID-19; **(b)** resolveram celebrar o presente Termo de Emissão 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.

14.9 Lei Geral de Proteção de Dados

14.9.1 As Partes se obrigam a cumprir, sem quaisquer ressalvas, as disposições contidas na LGPD quando do tratamento de dados pessoais relacionados o presente Termo de Emissão 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.

14.9.2 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 Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

14.9.3 Em nenhuma circunstância, a Titular das Notas Comerciais ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emissora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Titular das Notas Comerciais, exceto na hipótese comprovada de dolo da Titular das Notas Comerciais, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Titular das Notas Comerciais, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Titular das Notas Comerciais nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano, de modo que a Emissora, desde já, renuncia, de forma irrevogável e irretroatável, a qualquer indenização em valor superior ao aqui previsto.

14.10 Assinaturas Eletrônicas

14.10.1 Para todos os fins de direito, as Partes reconhecem a validade do meio de comprovação da autoria das assinaturas eletrônicas apostas neste Termo de Emissão, 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.

14.10.2 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.

14.10.3 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 Termo de Emissão, exceto se outra forma for exigida pelo Cartório de RTD, pelo RGI Competente e/ou por quaisquer demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da exigência (ou prazo inferior, se assim solicitado pela autoridade competente).

14.11 Lei Aplicável

14.11.1 Este Termo de Emissão é regida e interpretada de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

14.12 Foro

14.12.1 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 Termo de Emissão, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Termo de Emissão 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.

(As assinaturas se encontram nas páginas seguintes)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas 1 de 6 da “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.”)

Na qualidade de Emissora:

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 de assinaturas 2 de 6 da “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.”)

Na qualidade de Titular das Notas Comerciais:

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 3 de 6 da “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.”)

A avalista Lote 5:

LOTE 5 DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.

Nome: *Astério Vaz Safatle*
CPF/ME: 087.493.368-43
E-mail: *asterio@lote5.com.br*

Nome: *Arthur Matarazzo Braga*
CPF/ME: 765.993.378-72
E-mail: *arthur@lote5.com.br*

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Este documento foi assinado digitalmente por Marcia Hallage Varella Guimaraes, Hernani Moro Varella Guimaraes Junior, Miriam Gondim Meira Tibo, Carlos Augusto Curiati Bueno, Juana Maria Rico Lopes Matarazzo Braga, Simei De Britto Gomes Safatle, Fernando Bruno De Albuquerque, Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, Andrea Nasser Setton, Jayro Poggi De Carvalho Filho, Rodrigo Geraldi Arruy, Ricardo Setton, Arthur Matarazzo Braga, Astério Vaz Safatle, Mara Cristina Lima e Adriana De Castro Silveira Pinto.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8802-A150-CE32-99D6.

(Página de assinaturas 4 de 6 da “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.”)

Na qualidade de Avalistas PF (1ª Parte):

ARTHUR MATARAZZO BRAGA
CPF/ME nº 765.993.378-72
E-mail: arthur@lote5.com.br

JUANA MARIA RICO LÓPEZ MATARAZZO BRAGA
CPF/ME nº 527.559.088-15
E-mail: juanarico@hotmail.com
(outorga uxória, nos termos do artigo 1.647, inciso III do Código Civil Brasileiro)

ASTÉRIO VAZ SAFATLE
CPF/ME nº 087.493.368-43
E-mail: asterio@lote5.com.br

SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE
CPF/ME nº 066.447.798-40
E-mail: simeibgsafatle@gmail.com
(outorga uxória, nos termos do artigo 1.647, inciso III do Código Civil Brasileiro)

CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO
CPF/ME nº 042.038.378-63
E-mail: carlos@tallento.eng.br

MIRIAM GONDIM MEIRA TIBO
CPF/ME nº 031.206.916-23
E-mail: mgmtibo@gmail.com
(outorga uxória, nos termos do artigo 1.647, inciso III do Código Civil Brasileiro)

FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE
CPF/ME nº 010.549.728-26
E-mail: fernando@lote5.com.br

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas 5 de 6 da “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.”)

Na qualidade de Avalistas PF (2ª Parte):

**HERNANI MORA VARELLA GUIMARÃES
JUNIOR**
CPF/ME nº 106.844.208-56
E-mail: hernani@tallento.eng.br

MÁRCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES
CPF/ME nº 105.063.688-07
E-mail: marcia_hallage@hotmail.com
(outorga uxória, nos termos do artigo 1.647,
inciso III do Código Civil Brasileiro)

LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO
CPF/ME nº 064.006.118-43
E-mail: betohsp@gmail.com

ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO
CPF/ME nº 130.340.708-61
E-mail: elaine@bydin.com.br
(outorga uxória, nos termos do artigo 1.647,
inciso III do Código Civil Brasileiro)

RICARDO SETTON
CPF/ME nº 089.560.948-70
E-mail: ricardo@lote5.com.br

ANDREA NASSER SETTON
CPF/ME nº 277.613.938-18
E-mail: andresetton@uol.com.br
(outorga uxória, nos termos do artigo 1.647,
inciso III do Código Civil Brasileiro)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas 6 de 6 da “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.”)

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 da “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.”

Cronograma das Datas de Pagamento das Notas Comerciais Indianópolis

Período	Data de Aniversário/Pagamento	Incorpora Juros?	% Tai
Emissão	07/10/2022	-	-
1	20/10/2022	S	0,0000%
2	20/11/2022	S	0,0000%
3	20/12/2022	S	0,0000%
4	20/01/2023	S	0,0000%
5	20/02/2023	S	0,0000%
6	20/03/2023	S	0,0000%
7	20/04/2023	S	0,0000%
8	20/05/2023	S	0,0000%
9	20/06/2023	S	0,0000%
10	20/07/2023	S	0,0000%
11	20/08/2023	S	0,0000%
12	20/09/2023	S	0,0000%
13	20/10/2023	S	0,0000%
14	20/11/2023	S	0,0000%
15	20/12/2023	S	0,0000%
16	20/01/2024	S	0,0000%
17	20/02/2024	S	0,0000%
18	20/03/2024	S	0,0000%
19	20/04/2024	S	0,0000%
20	20/05/2024	S	0,0000%
21	20/06/2024	S	0,0000%
22	20/07/2024	S	0,0000%
23	20/08/2024	S	0,0000%
24	20/09/2024	S	0,0000%
25	20/10/2024	S	0,0000%
26	20/11/2024	S	0,0000%
27	20/12/2024	S	0,0000%
28	20/01/2025	S	0,0000%
29	20/02/2025	S	0,0000%
30	20/03/2025	S	0,0000%
31	20/04/2025	S	0,0000%
32	20/05/2025	S	0,0000%
33	20/06/2025	S	0,0000%
34	20/07/2025	S	0,0000%
35	20/08/2025	S	0,0000%
36	20/09/2025	S	0,0000%
37	20/10/2025	S	0,0000%
38	20/11/2025	S	0,0000%
39	20/12/2025	S	0,0000%
40	20/01/2026	S	0,0000%
41	20/02/2026	S	0,0000%
42	20/03/2026	S	0,0000%
43	20/04/2026	S	0,0000%
44	20/05/2026	S	0,0000%

Este documento foi assinado digitalmente por Marcia Hallage Varella Guimaraes, Hernani Moro Varella Guimaraes Junior, Miriam Gondim Meira Tibo, Carlos Augusto Curiati Bueno, Juana Maria Rico Lopes Matarazzo Braga, Simei De Brito Gomes Safatle, Fernando Bruno De Albuquerque, Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, Andrea Nasser Setton, Jayro Poggi De Carvalho Filho, Rodrigo Geraldi Arruy, Ricardo Setton, Arthur Matarazzo Braga, Asterio Vaz Safatle, Mara Cristina Lima e Adriana De Castro Silveira Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8802-A150-CE32-99D6.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcia Hallage Varella Guimaraes, Hernani Moro Varella Guimaraes Junior, Miriam Gondim Meira Tibo, Carlos Augusto Curiati Bueno, Juana Maria Rico Lopes Matarazzo Braga, Simei De Brito Gomes Safatle, Fernando Bruno De Albuquerque, Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, Andrea Nasser Setton, Jayro Poggi De Carvalho Filho, Rodrigo Geraldi Arruy, Ricardo Setton, Arthur Matarazzo Braga, Asterio Vaz Safatle, Mara Cristina Lima e Adriana De Castro Silveira Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8802-A150-CE32-99D6.

45	20/06/2026	S	0,0000%
46	20/07/2026	S	0,0000%
47	20/08/2026	S	0,0000%
48	20/09/2026	S	0,0000%
49	20/10/2026	S	0,0000%
50	20/11/2026	S	0,0000%
51	20/12/2026	S	0,0000%
52	20/01/2027	N	100,0000%

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Este documento foi assinado digitalmente por Marcia Hallage Varella Guimaraes, Hernani Moro Varella Guimaraes Junior, Miriam Gondim Meira Tibo, Carlos Augusto Curiati Bueno, Juana Maria Rico Lopes Matarazzo Braga, Simei De Brito Gomes Safatle, Fernando Bruno De Albuquerque, Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, Andrea Nasser Setton, Jayro Poggi De Carvalho Filho, Rodrigo Geraldi Arruy, Ricardo Setton, Arthur Matarazzo Braga, Asterio Vaz Safatle, Mara Cristina Lima e Adriana De Castro Silveira Pinto.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8802-A150-CE32-99D6.

ANEXO II da “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.”

Relatório Descritivo dos Recursos da Destinação Reembolso

Previsão de Reembolso								
Imóvel	Matrícula	RGI	Atuais Proprietários	Descrição da despesa	Documento	Data da nota fiscal, escrituras ou outro documento que comprove tal despesa	Data do efetivo pgto.	Valor do reembolso (R\$)
Imóvel localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Indianópolis, nº 300, bairro Indianópolis, CEP 04.063-003	25.839	14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo	Christina Helene Monica Wenninger-Mrozek e Thomas Marc Elmar Mrozek	Aquisição do Imóvel (parcela 01 de 05)	Compromisso de Venda e Compra do Imóvel firmado com os atuais proprietários	08 de julho de 2022	26 de setembro de 2022	R\$ 18.517.402,47
TOTAL:								R\$ 18.517.402,47

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO III da “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.”

Cronograma Indicativo de Uso dos Recursos da Destinação Futura

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	Atuais Proprietários	Possui Habite-se?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Imóvel localizado no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Indianópolis, nº 300, bairro Indianópolis, CEP 04063-003, objeto da matrícula nº 25.839 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Christina Helene Monica Wenninger-Mrozek e Thomas Marc Elmar Mrozek	Não	R\$ 89.206.597,53	82,8103%	-	Não
TOTAL			R\$ 89.206.597,53	82,8103%		

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)									
2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027
R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
61.483	27.724	0							

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Notas Comerciais Indianópolis em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação Futura até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IV da “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.”

Modelo de Relatório Semestral da Destinação Futura

São Paulo, [=] de [=] de [=]

À

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Período: [=]. [=]. [=] até [=]. [=]. [=]

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 (“SPE Indianópolis”) neste ato representada na forma de seu Contrato Social, nos termos da cláusula 4.5.2.2 da “*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.*” datada de 07 de outubro de 2022 (conforme eventualmente alterada de tempos em tempos, “Termo de Emissão”), vem, pelo presente, atestar que, do volume total de recursos obtidos com a integralização das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão), foram utilizados, durante o período acima, recursos em montante correspondente a R\$ [=] ([=] reais), conforme abaixo:

Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]
Total destinado no semestre				R\$ [=]	
Valor total desembolsado à SPE Indianópolis				R\$ [=]	
Saldo a destinar				R\$ [=]	
Valor Total da Oferta				R\$ [=]	

Atenciosamente,

INDIANÓPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

(Campo de assinaturas a ser inserido)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO V da “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.”

Modelo do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE NOTAS COMERCIAIS Nº [=]

1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM SÉRIE ÚNICA, COM GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA

INDIANÓPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CNPJ/ME nº 47.080.707/0001-19

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, conjunto 122, 12º andar, Jardim Paulistano

CEP 01.452-000

Município de São Paulo, estado de São Paulo

(“Emissora”)

Boletim de subscrição (“Boletim de Subscrição”) de notas comerciais, não conversíveis em quotas ou qualquer outro título ou ativo representativo de participação societária na Emissora, em série única, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da Emissora (“Notas Comerciais” e “Emissão”, respectivamente), para colocação privada, conforme disposto na “*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.*”, celebrada em 07 de outubro de 2022 entre a Emissora e 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 da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), 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 (“Termo de Emissão”).

Os termos utilizados no presente Boletim de Subscrição, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste Boletim de Subscrição, terão o significado que lhes é atribuído no Termo de Emissão.

1. QUALIFICAÇÃO DA EMISSORA				
Razão Social: Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.			CNPJ/ME: 47.080.707/0001-19	
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima			Nº 3.015	Comp.: Conjunto 122, 12º andar
Bairro: Jardim Paulistano	CEP: 01.452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP	País: Brasil

2. QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR				
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	Comp.: Conjunto 122, Sala CP
Bairro: Jardim Paulistano	CEP: 01.451-000	Cidade: São Paulo	UF: SP	País: Brasil

3. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO
<p>(a) <u>Emissão:</u> 1ª Emissão;</p> <p>(b) <u>Número de Séries:</u> Série única;</p> <p>(c) <u>Data de Emissão:</u> 07 de outubro de 2022 (“<u>Data de Emissão</u>”);</p> <p>(d) <u>Conversibilidade, Forma e Comprovação de Titularidade:</u> as Notas Comerciais Indianópolis não serão conversíveis em quotas ou qualquer outro título ou ativo representativo de participação societária na Emissora, e foram emitidas sob a forma escritural, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais Indianópolis será comprovada por extrato emitido pela instituição prestadora de serviços de escrituração que venha a ser contratada no âmbito da Emissão Indianópolis;</p> <p>(e) <u>Valor Nominal Unitário:</u> R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;</p> <p>(f) <u>Quantidade de Notas Comerciais:</u> Foram emitidas 107.724 (cento e sete mil e setecentas e vinte e quatro) Notas Comerciais Indianópolis;</p> <p>(g) <u>Valor Total da Emissão:</u> R\$ 107.724.000,00 (cento e sete milhões e setecentos e vinte e quatro mil reais), na Data de Emissão;</p> <p>(h) <u>Data de Vencimento:</u> As Notas Comerciais Indianópolis terão prazo de 1.566 (um mil e quinhentos e sessenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de janeiro de 2027 (“<u>Data de Vencimento</u>”), 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 ou, ainda, da</p>

- realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos do Termo de Emissão;
- (i) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário Indianópolis ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, conforme o caso, será atualizado monetária e mensalmente, a cada Período de Capitalização, 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, conforme definida abaixo), desde a Primeira Data de Integralização (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), conforme fórmula constante do Termo de Emissão;
- (j) 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, conforme fórmula constante do Termo de Emissão;
- (k) Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado e dos Juros Remuneratórios: O Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, conforme o caso) será integralmente pago em 4 (quatro) parcelas, com valores de principal a saber: (a) serão integralizados R\$ 47.724.000,00 (quarenta e sete milhões e setecentos e vinte e quatro mil reais) em outubro de 2022; (b) serão integralizados R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) em novembro de 2022; (c) serão integralizados R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) em dezembro de 2022; e (d) serão integralizados R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) em janeiro de 2023, conforme cronograma de integralizações previsto no Anexo I do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, juntamente com a Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios não incorporados ao Valor Nominal Unitário Atualizado, 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 deste Termo de Emissão;
- (l) Vencimento Antecipado: As Notas Comerciais Indianópolis estarão sujeitas às hipóteses de vencimento antecipado detalhadas no Termo de Emissão, sendo devido o Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos até a data do efetivo pagamento, acrescidos, ainda, de encargos moratórios, se for o caso, nos termos do Termo de Emissão (“Valor do Vencimento Antecipado”);
- (m) Encargos moratórios: ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida à Titular das Notas Comerciais, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) 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;
- (n) Local de pagamento: os pagamentos a que fizerem jus as Notas Comerciais Indianópolis serão efetuados pela Emissora no respectivo vencimento, por meio de TED, ou outra forma de transferência bancária de liquidez imediata, para a conta corrente da Titular das Notas Comerciais Indianópolis; e
- (o) Local de emissão: São Paulo - SP.

4. CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO		
Quantidade de Notas Comerciais Subscritas: [=]	Preço de Subscrição Unit.: R\$ 1.000,00 (um mil reais)	Preço de Subscrição Total Notas Comerciais: R\$ [=]
Forma de Integralização: [=]		
4.1. DADOS BANCÁRIOS DA EMISSORA		
Banco Bradesco (cód. 237)	Agência 3391	Conta Corrente 9483-8
4.2. DADOS BANCÁRIOS DA TITULAR DAS NOTAS COMERCIAIS (recebimento dos valores devidos pela Emissora em razão das Notas Comerciais)		
Banco Itaú (cód. 341)	Agência 8145	Conta Corrente 39.671-2

5. ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES
<p>O subscritor das Notas Comerciais Indianópolis declara, neste ato, para os devidos fins, que:</p> <p>(a) conhece e está de acordo com todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Emissão, a qual em seu entendimento é suficiente para a análise e decisão de investimento nas Notas Comerciais Indianópolis;</p> <p>(b) tem plena ciência dos riscos envolvidos no investimento nas Notas Comerciais Indianópolis, das hipóteses de vencimento antecipado e dos demais termos e condições previstos no Termo de Emissão;</p> <p>(c) possui capacidade financeira para o investimento nas Notas Comerciais Indianópolis, o qual é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco;</p> <p>(d) de acordo com seus atos societários e com a regulamentação que lhe é aplicável, a subscrição das Notas Comerciais Indianópolis é válida e legal e não infringe qualquer lei, regulamento ou política de regulação a ele aplicável; e</p> <p>(e) recebeu todas as informações pertinentes, as quais considera adequadas e suficientes para a sua decisão de investimento nas Notas Comerciais Indianópolis.</p>

As Partes, desde já, elegem o foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo como o único competente para dirimir toda e qualquer disputa, controvérsia ou demanda oriunda, ou relacionada a este Boletim de Subscrição, incluindo, sem limitação, qualquer questão relacionada com a existência, validade, rescisão ou violação deste Boletim de Subscrição ou do Termo de Emissão.

São Paulo, [=] de outubro de 2022.

[A ser inserido os campos de assinatura]

ANEXO VI da “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.”

Despesas da Operação de Securitização

Emissão	Agente	Base	Vlr. Líquido	Imposto	Valor Total
Securizadora (emissão, distribuição, ccb e etc)	CPSec	Fixo	120.000,00	12,15%	136.596,47
Assessoria Jurídica	PMK	Fixo	170.000,00	0,00%	170.000,00
Pré-Registro Integralização		0,0290%	14.959,65	0,00%	14.959,65
Liquidação Financeira Integralização	CETIP - B3	0,0010%	515,85	0,00%	515,85
Registro do CCI (2 CCIs)		0,0030%	4.847,55	0,00%	4.847,55
Agente Fiduciário	Pavarini	Fixo	18.000,00	9,65%	19.922,52
Implementação e registro CCI	O.Trust	Fixo	8.000,00	12,15%	9.106,43
Custodia da CCI - 1º trimestral - até 2 CCIs	O.Trust	Fixo	1.750,00	12,15%	1.992,03
Taxa Adm. do CRI - 1º Pagamento	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
TOTAL CUSTOS FLAT					363.632,03

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VII da “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.”

Volume Projetado de Vendas de Unidades Autônomas Indianópolis

Tipologia	Área Privativa (m ²)	Unidades	Privativa Total (m ²)
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\$/m ²)		36.000	
VGVLíquido Permuta		R\$ 302.400.000,00	

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VIII da “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.”

Minuta do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Indianópolis

(a seguir, 48 - quarenta e oito - páginas anexas, relativas à minuta do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Indianópolis)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Este documento foi assinado digitalmente por Marcia Hallage Varella Guimaraes, Hernani Moro Varella Guimaraes Junior, Miriam Gondim Meira Tibo, Carlos Augusto Curiati Bueno, Juana Maria Rico Lopes Matarazzo Braga, Simei De Britto Gomes Safatle, Fernando Bruno De Albuquerque, Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, Andrea Nasser Setton, Jayro Poggi De Carvalho Filho, Rodrigo Geraldi Arruy, Ricardo Setton, Arthur Matarazzo Braga, Asterio Vaz Safatle, Mara Cristina Lima e Adriana De Castro Silveira Pinto.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8802-A150-CE32-99D6.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei nº 9.514:

I. de um lado, na qualidade de fiduciante do Bem Imóvel (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 do Bem Imóvel:

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;

- (D) as Notas Comerciais Pintassilgo emitidas pela Devedora Pintassilgo e subscritas pela Fiduciária conferiram direito de crédito em face da Devedora Pintassilgo, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, obrigando-se a Devedora Pintassilgo, por meio do referido Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, a pagar, em favor da Fiduciária, o Valor Nominal Total Pintassilgo, acrescido da atualização monetária das Notas Comerciais Pintassilgo e dos juros remuneratórios das Notas Comerciais Pintassilgo, assim como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora Pintassilgo à Fiduciária em razão das Notas Comerciais Pintassilgo, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021 , em conjunto com a Lei nº 14.430 e a Resolução CVM 60 (“Créditos Imobiliários NC Pintassilgo” e, em conjunto com os Créditos Imobiliários NC Indianópolis, “Créditos Imobiliários”);
- (E) visando realizar a Operação de Securitização (conforme definido abaixo), a Fiduciária, na qualidade de companhia securitizadora, emitiu, em 07 de outubro de 2022: (i) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários NC Indianópolis (“CCI NC Indianópolis”) e; (ii) 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários NC Pintassilgo (“CCI NC Pintassilgo” e, em conjunto com a CCI NC Indianópolis, “CCI”), nos termos da “*Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural*” (conforme eventualmente alterada, “Escritura de Emissão de CCI”) celebrada entre a Fiduciária e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 32 (conforme definido abaixo), com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante da CCI NC Indianópolis (“Instituição Custodiante”);
- (F) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, servirão de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 4ª emissão da Fiduciária (“CRI”), nos termos do Termo de Securitização, configurando assim operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 (“Operação de Securitização”);
- (G) os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476 (conforme definido abaixo) (“Oferta Restrita dos CRI”), e serão destinados exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), os quais serão considerados Titulares dos CRI;

- (H) a Fiduciante se obrigou a constituir, em garantia do pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários NC Indianópolis, em cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, pecuniárias e não pecuniárias, assumidas ou que venham a ser assumidas por ela, por força dos Documentos da Operação (conforme abaixo definido), incluindo, mas não se limitando, ao pagamento e cumprimento, conforme aplicável, de: (i) todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras que sejam direta ou indiretamente relacionadas aos Créditos Imobiliários NC Indianópolis; (ii) todas as obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis; e (iii) pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos Créditos Imobiliários NC Indianópolis e/ou execução das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, tributos, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais (“Obrigações Garantidas Indianópolis”), a alienação fiduciária do Bem Imóvel em favor da Fiduciária, nos termos do presente instrumento, dentre as demais garantias prestadas em favor da Fiduciária no âmbito da Operação de Securitização;
- (I) de igual forma, a Devedora Pintassilgo se obrigou a constituir garantias reais em benefício da Fiduciária, no âmbito da Operação de Securitização, conforme mais bem detalhado no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, em garantia do pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários NC Pintassilgo, em cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, pecuniárias e não pecuniárias, assumidas ou que venham a ser assumidas por ela, por força dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento e cumprimento, conforme aplicável, de: (i) todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras que sejam direta ou indiretamente relacionadas aos Créditos Imobiliários NC Pintassilgo; (ii) todas as obrigações assumidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo; e (iii) pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos Créditos Imobiliários NC Pintassilgo e/ou execução das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, tributos, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais (“Obrigações Garantidas Pintassilgo” e, em conjunto com as Obrigações Garantias Indianópolis, “Obrigações Garantidas”); e
- (J) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé,

RESOLVEM, de comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato”), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA
DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO DAS DISPOSIÇÕES

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

“ <u>Agente Fiduciário dos CRI</u> ”	O agente fiduciário representante dos Titulares dos CRI nos termos da Resolução CVM 17, qual seja, a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários, com filial no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 466, sala 1401, bairro Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.
“ <u>Alienação Fiduciária</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 2.1 deste Contrato.
“ <u>Amortização Extraordinária Obrigatória</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (l) da cláusula 3.2.1 deste Contrato.
“ <u>Assembleia Especial de Titulares dos CRI</u> ” ou “ <u>Assembleia Especial</u> ”	A assembleia especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada em conformidade com os termos e condições previstos no Termo de Securitização.
“ <u>Atualização Monetária</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (f) da cláusula 3.2.1 deste Contrato.
“ <u>B3</u> ”	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.
“ <u>Bem Imóvel</u> ”	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, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, as quais estão descritas e caracterizadas no Anexo I ao presente Contrato.
“ <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 Fiduciária sob a forma escritural, sem garantia real, para representar os Créditos Imobiliários NC Indianópolis, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
“ <u>CCI NC Pintassilgo</u> ”	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.
“ <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>Constituição Federal</u> ”	A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos pelas respectivas emendas constitucionais.
“ <u>Contrato</u> ”	O presente instrumento, conforme definido no preâmbulo deste Contrato.
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (D) deste Contrato.
“ <u>Créditos Imobiliários NC Indianópolis</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (B) deste Contrato.
“ <u>Créditos Imobiliários NC Pintassilgo</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (D) deste Contrato.
“ <u>CRI</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (I) deste Contrato.
“ <u>CVM</u> ”	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.
“ <u>Data de Emissão das Notas Comerciais Indianópolis</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (d) da cláusula 3.2.1 deste Contrato.
“ <u>Data de Vencimento das Notas Comerciais Indianópolis</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (e) da cláusula 3.2.1 deste Contrato.
“ <u>Despesas com a Consolidação da</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (b) da

Propriedade em Nome da Fiduciária

cláusula 5.2 deste Contrato.

“Devedora Pintassilgo”

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

“Dia Útil”

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 (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 (conforme definido abaixo); **(f)** o Contrato de Distribuição (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis); **(g)** o boletim de subscrição das Notas Comerciais Indianópolis e o boletim de subscrição das Notas Comerciais Pintassilgo (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis); **(h)** os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada um dos Titulares dos CRI; e **(i)** eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização.

“Emissão das Notas Comerciais Indianópolis”

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

“Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo”

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

“Empreendimento Indianópolis”

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

“Empresa de Avaliação”

Qualquer uma das seguintes empresas: **(a)** CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 51.718.575/0001-85; **(b)** Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.730.611/0001-10; **(c)** Engebanc Consultoria e

<p>“<u>Encargos Moratórios</u>”</p>	<p>Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.072.148/0001-92; (d) Dexter Consultoria e Assessoria Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.322.308/0001-77; e (e) qualquer outra empresa de avaliação apresentada pela Fiduciante e previamente aprovada pela Fiduciária.</p> <p>Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (p) da cláusula 3.2.1 deste Contrato.</p>
<p>“<u>Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis</u>”</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Contrato.</p>
<p>“<u>Escritura de Emissão de CCI</u>”</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (E) deste Contrato.</p>
<p>“<u>Escritura de Venda e Compra do Imóvel</u>”</p>	<p>Instrumento que formalizou a aquisição do Bem Imóvel pela Fiduciante, conforme descrito no Anexo II deste Contrato.</p>
<p>“<u>Estatuto da Cidade</u>”</p>	<p>A Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que estabelece diretrizes gerais da política urbana, dentre outras providências.</p>
<p>“<u>Evento de Vencimento Antecipado</u>”</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Dez do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis</p>
<p>“<u>Fiduciante</u>”</p>	<p>A Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., qualificada no preâmbulo deste Contrato, ou qualquer outra pessoa que venha a sucedê-la a qualquer título.</p>
<p>“<u>Fiduciária</u>”</p>	<p>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.</p>
<p>“<u>Financiamento à Produção</u>”</p>	<p>O financiamento necessário para viabilizar a conclusão das obras do Empreendimento Alvo Indianópolis.</p>
<p>“<u>Garantias</u>”</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (L) do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis.</p>
<p>“<u>Instituição Custodiante</u>”</p>	<p>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 (C) deste Contrato, ou qualquer outra pessoa que venha a substituí-la ou sucedê-la a qualquer título.</p>
<p>“<u>IPCA</u>”</p>	<p>O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).</p>
<p>“<u>IPU</u>”</p>	<p>O Imposto Predial e Territorial Urbano.</p>
<p>“<u>Juros Remuneratórios</u>”</p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (g) da cláusula 3.2.1 deste Contrato.</p>

Este documento foi assinado digitalmente por Marcia Hallage Varella Guimaraes, Hernani Moro Varella Guimaraes Junior, Miriam Gondim Meira Tibo, Carlos Augusto Curiati Bueno, Juana Maria Rico Lopes Matarazzo Braga, Simei De Brito Gomes Safatle, Fernando Bruno De Albuquerque, Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, Andrea Nasser Setton, Jayro Poggi De Carvalho Filho, Rodrigo Gerald Arruy, Ricardo Setton, Arthur Matarazzo Braga, Asterio Vaz Safatle, Mara Cristina Lima e Adriana De Castro Silveira Pinto.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8802-A150-CE32-99D6.

“ <u>Legislação Socioambiental</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (v) da cláusula 8.1 deste Contrato.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	A Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
“ <u>Lei nº 4.728</u> ”	A Lei Federal nº 4.728, de 14 de julho de 1965, 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.
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”	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.
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”	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.
“ <u>Lei nº 14.063</u> ”	A Lei Federal nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre o uso de assinaturas eletrônicas em interações com entes públicos, em atos de pessoas jurídicas e em questões de saúde e sobre as licenças de softwares desenvolvidos por entes públicos.
“ <u>Lei nº 14.430</u> ”	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conversão da Medida Provisória nº 1.103, de 2022, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro por meio de sociedade seguradora de propósito específico, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis, e a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários.
“ <u>LGPD</u> ”	A Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre

Este documento foi assinado digitalmente por Marcia Hallage Varella Guimaraes, Hernani Moro Varella Guimaraes Junior, Miriam Gondim Meira Tibo, Carlos Augusto Curiati Bueno, Juana Maria Rico Lopes Matarazzo Braga, Simei De Brito Gomes Safatle, Fernando Bruno De Albuquerque, Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, Andrea Nasser Setton, Jayro Poggi De Carvalho Filho, Rodrigo Setton, Arthur Matarazzo Braga, Asterio Vaz Safatle, Mara Cristina Lima e Adriana De Castro Silveira Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8802-A150-CE32-99D6.

“Normas Anticorrupção”

desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.

As normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, conforme aplicáveis, mas não se limitando a: **(a)** o Decreto-Lei Federal nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme posteriormente alterado de tempos em tempos, que instituiu o código penal brasileiro; **(b)** a Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, dentre outras providências; **(c)** o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA)*, conforme posteriormente alterado de tempos em tempos, norma federal dos Estados Unidos da América que dispõe sobre práticas de corrupção no exterior; e **(d)** *UK Bribery Act 2010 (UKBA)*, norma de abrangência em todo o Reino Unido que dispõe sobre práticas de corrupção.

“Notas Comerciais Indianópolis”

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

“Notas Comerciais Pintassilgo”

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

“Obrigações Garantidas”

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

“Obrigações Garantidas Indianópolis”

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

“Obrigações Garantidas Pintassilgo”

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

“Oferta Restrita dos CRI”

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

“Oficial do RGI Competente”

O(A) oficial titular ou substituto responsável pelo RGI Competente, conforme o caso.

“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.

“Prazo de Vigência”

O prazo de vigência da presente Alienação Fiduciária, que se encerra na data em que ocorrer o primeiro dos seguintes eventos, conforme aplicável: **(i)** a data de liberação antecipada da Alienação Fiduciária, pela Fiduciária, para viabilizar a sua oneração em favor da Financiadora (conforme definido no Termo de Emissão de Notas

	Comerciais Indianópolis) no âmbito do Financiamento à Produção, sendo certo que nesta hipótese serão desonerados, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) da fração ideal correspondente à integralidade das futuras Unidades Autônomas Indianópolis (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis); (ii) a data de integral liquidação das Obrigações Garantidas, conforme definição constante do considerando I deste Contrato; ou (iii) a data de conclusão da excussão da Alienação Fiduciária.
<u>“Resgate Antecipado Facultativo Total”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (j) na cláusula 3.2.1 deste Contrato.
<u>“Resgate Antecipado Obrigatório Total”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (m) na cláusula 3.2.1 deste Contrato.
<u>“Resolução CVM 17”</u>	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.
<u>“Resolução CVM 32”</u>	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.
<u>“Resolução CVM 60”</u>	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.
<u>“RGI Competente”</u>	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 da matrícula do Bem Imóvel.
<u>“Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Contrato.
<u>“Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C) deste Contrato.
<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 Fiduciária, 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>“Unidades Autônomas Indianópolis”</u>	Cada unidade imobiliária autônoma do Empreendimento Alvo Indianópolis.
<u>“Valor da Dívida”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no inciso (a) da cláusula 5.2 deste Contrato.
<u>“Valor Mínimo do Bem Imóvel”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 6.1 deste Contrato.
<u>“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no item (j) da cláusula 3.1.1 deste Contrato.
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis”</u>	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.
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo”</u>	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.
<u>“Valor Nominal Unitário Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Contrato.
<u>“Valor Nominal Unitário Pintassilgo”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (C) deste Contrato.
<u>“Valor Nominal Total Indianópolis”</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no considerando (A) deste Contrato.
<u>“Valor Nominal Total Pintassilgo”</u>	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 integrante deste Contrato, como se nele escritos. Referências como “*este Contrato*” e palavras como “*aqui*” ou “*neste*” ou palavras no mesmo sentido se referem a este Contrato, incluindo seus anexos, como um todo;
- (e) as referências a disposições legais devem ser interpretadas como referências a essas disposições, tais como alteradas, ampliadas, consolidadas ou reeditadas, ou conforme sua aplicação seja alterada periodicamente por outras normas;
- (f) as referências a quaisquer documentos ou instrumentos significam uma referência a tais documentos ou instrumentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados, e incluem todos os respectivos anexos, aditivos, substituições, consolidações e complementações;
- (g) referências a cláusulas e anexos significam cláusulas e anexos deste Contrato; e
- (h) todas as referências a pessoas incluem seus sucessores, herdeiros, beneficiários e cessionários a qualquer título.

1.2.1 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.

1.3 São Anexos ao presente Contrato: **Anexo I** - Descrição do Bem Imóvel; **Anexo II** - Descrição do Título Aquisitivo do Bem Imóvel; e **Anexo III** - Certidão de Matrícula do Bem Imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1 Em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas Indianópolis, a Fiduciante, neste ato, de maneira irrevogável e irretroatável, aliena fiduciariamente à Fiduciária, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514 e deste Contrato, a propriedade resolúvel do Bem Imóvel, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta, permanecendo a Fiduciante com a posse direta, do Bem Imóvel (“Alienação Fiduciária”).

2.1.1 Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514, o Bem Imóvel se encontra perfeitamente descrito e caracterizado no **Anexo I** ao presente Contrato, assim como a indicação do seu respectivo título e modo de aquisição pela Fiduciante, constante do **Anexo II** ao presente Contrato, e, também, as principais características das Obrigações Garantidas Indianópolis, que estão detalhadas na cláusula 3.2.1 deste Contrato.

2.1.1.1 As Partes têm certo e ajustado entre si que, caso as Obrigações Garantidas Indianópolis sejam integralmente liquidadas, a Alienação Fiduciária ora constituída garantirá, junto das demais Garantias aplicáveis, o fiel, integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas Pintassilgo, cujas principais características estão detalhadas na cláusula 3.2.2 deste Contrato, até que se implemente uma das condições integrantes da definição do Prazo de Vigência.

2.1.2 Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e/ou instalações existentes ou introduzidas no Bem Imóvel, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a este e ao seu valor, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e/ou instalações o presente ônus, não podendo a Fiduciante invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.1.3 A Fiduciante, na presente data, é titular exclusiva da propriedade plena do

Este documento foi assinado digitalmente por Marcia Hallage Varella Guimaraes, Hernani Moro Varella Guimaraes Junior, Miriam Gondim Meira Tibo, Carlos Augusto Curiati Bueno, Juana Maria Rico Lopes Matarazzo Braga, Simei De Brito Gomes Safatle, Fernando Bruno De Albuquerque, Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, Andrea Nasser Setton, Jayro Poggi De Carvalho Filho, Rodrigo Setton, Arthur Matarazzo Braga, Asterio Vaz Safatle, Mara Cristina Lima e Adriana De Castro Silveira Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8802-A150-CE32-99D6.

Bem Imóvel, e contrata, neste ato e nos termos da Lei nº 9.514, a transferência da propriedade resolúvel do mesmo à Fiduciária tão-somente a título de garantia das Obrigações Garantidas Indianópolis.

2.2 A transferência da propriedade fiduciária do Bem Imóvel pela Fiduciante à Fiduciária operar-se-á, às expensas da Fiduciante, mediante o registro deste Contrato no RGI Competente, nos termos da cláusula 2.2.1 e seguintes abaixo, e permanecerá em pleno vigor e efeito até o término do Prazo de Vigência.

2.2.1 A Fiduciante se obriga a realizar a prenotação do presente Contrato para registro no RGI Competente em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da obtenção cumulativa, perante o RGI Competente do registro da Escritura de Venda e Compra do Imóvel firmada relativamente ao do Bem Imóvel, devendo a Fiduciária colaborar para tanto no que for necessário, incluindo mediante a celebração e entrega de documentos à Fiduciante que sejam exigidos pelo RGI Competente.

2.2.2 O registro deste Contrato no RGI Competente deverá ser concluído em até 60 (sessenta) dias contados da prenotação mencionada na cláusula 2.2.1 acima, ficando referido prazo prorrogado por 1 (uma) vez, pelo prazo de 30 (trinta) dias adicionais, exclusivamente caso (a) tenha(m) sido formulada(s) exigência(s) pelo RGI Competente para fins de registro, e desde que a(s) referida(s) exigência(s) seja(m) atendida(s) dentro do prazo da prenotação, e/ou (b) seja comprovada, pela Fiduciante à Fiduciária, a demora injustificada do RGI Competente.

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 da presente Alienação Fiduciária, cumprindo tempestivamente com toda e qualquer exigência eventualmente formulada pelo RGI Competente, sob pena de configuração de mora com relação à obrigação de registro da presente Alienação Fiduciária e, conseqüentemente, de um Evento de Vencimento Antecipado, 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 RGI Competente.

2.2.2.2 A Fiduciante e a Fiduciária ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer rratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Oficial do RGI Competente para o referido registro, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a CVM, sem necessidade de prévia aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou outras aprovações societárias.

2.2.2.3 As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Oficial do RGI Competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-o de qualquer

responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

2.2.3 A Fiduciante se obriga, ainda, a encaminhar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI: **(a)** cópia digitalizada do comprovante de prenotação deste Contrato para registro perante o RGI Competente, nos termos da cláusula 2.2.1 acima, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data de sua realização; **(b)** notificação a respeito de qualquer exigência que eventualmente venha a ser formulada pelo RGI Competente para registro deste Contrato em até 3 (três) Dias Úteis contados da data da realização da referida exigência, contendo a descrição das providências que serão adotadas pela Fiduciante para atendimento às exigências; **(c)** em até 3 (três) Dias Úteis contados do término do prazo definido na cláusula 2.2.2 acima para registro da presente Alienação Fiduciária, cópia digitalizada deste Contrato devidamente registrado no RGI Competente; e **(d)** em até 3 (três) Dias Úteis contados do registro da presente Alienação Fiduciária, cópia da certidão de inteiro teor da matrícula do Bem Imóvel evidenciando o registro da presente Alienação Fiduciária.

2.3 Mediante o registro do presente Contrato no RGI Competente, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Bem Imóvel em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização do Bem Imóvel e a Fiduciária possuidora indireta do Bem Imóvel, até o término do Prazo de Vigência.

2.3.1 A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente ao Bem Imóvel, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo integralmente cumpridas.

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

2.4 A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o Bem Imóvel, sem que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária e que o(s) terceiro(s) adquirente(s) assumam(m) integralmente as obrigações previstas neste Contrato.

2.5 A presente Alienação 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 firmados, incluindo as obrigações atribuídas aos proprietários oriundos do direito de propriedade do artigo 1.228 do Código Civil, em especial aquelas estabelecidos nos parágrafos 1º e 2º (bem como demais disposições legais similares como, por exemplo, os artigos 184, 185 e 186 da Constituição Federal e as disposições do Estatuto da Cidade), as quais permanecem no conteúdo dos direitos detidos pela Fiduciante após a constituição da presente Alienação Fiduciária.

2.5.1 Uma vez que a Fiduciante permanece responsável pelas obrigações e pelos deveres contidos nos referidos dispositivos legais, 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 exclusivamente a título de garantia e em caráter resolúvel.

2.5.2 Sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, todas e quaisquer despesas, débitos, ou qualquer tipo de custos, de natureza ordinária ou extraordinária com relação ao Bem Imóvel serão suportados exclusiva e tempestivamente pela Fiduciante, incluindo, mas não se limitando a, despesas relativas **(a)** à construção de edificações, acessões, benfeitorias, melhorias, manutenção, segurança e conservação do Bem Imóvel; **(b)** à contingências, multas, penalidades, e custos de natureza ambiental ou administrativa incidentes sobre o Bem Imóvel; e/ou **(c)** a quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições, despesas e encargos que possam incidir no Bem Imóvel, incluindo IPTU e aqueles referentes a prestadores de serviço público como luz, água, gás e telefone, ainda que lançados em nome de terceiros.

2.5.2.1 A Fiduciária fica, desde já, desobrigada a assumir qualquer responsabilidade e/ou efetuar qualquer tipo de pagamento referente a quaisquer dessas despesas referentes ao Bem Imóvel, durante a vigência deste Contrato, salvo se de outra forma expressamente conforme previsto em lei.

2.6 A Fiduciante se obriga, até o término do Prazo de Vigência, a: **(a)** manter, conservar e guardar o Bem Imóvel em perfeito estado de segurança e utilização; **(b)** adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos e prerrogativas da Fiduciária com relação ao Bem Imóvel nos termos deste Contrato; e **(c)** pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições, despesas ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o Bem Imóvel, ou que sejam inerentes à presente Alienação Fiduciária.

2.6.1 Caso solicitado pela Fiduciária, a Fiduciante terá a obrigação de apresentar, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 10 (dez) Dias Úteis do seu pedido ou, em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade ou determinado por norma, comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais encargos relacionados ao Bem Imóvel.

2.6.2 Caso, a qualquer momento durante a vigência deste Contrato, recaia sobre o Bem Imóvel penhora, arresto 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.

2.6.3 Sem prejuízo da Alienação Fiduciária constituída nos termos do presente Contrato, fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que a Fiduciante poderá, a qualquer tempo, realizar atos relacionados ao Bem Imóvel que sejam indispensáveis para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo Indianópolis.

2.7 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 do Bem Imóvel e executar a presente Alienação Fiduciária nos termos da Cláusula Quinta deste Contrato.

2.8 Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Bem Imóvel, a Fiduciária, como proprietária do Bem Imóvel, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, até o montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, sendo certo que, após a quitação integral do saldo devedor das Obrigações Garantidas, eventual valor remanescente deverá ser transferido à Fiduciante pela Fiduciária.

2.8.1 Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção das indenizações conforme a cláusula 2.8 acima, for:

- (a) superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá restituir à Fiduciante o saldo que sobejar em até 5 (cinco) dias do seu recebimento pela Fiduciária da indenização do poder expropriante; ou
- (b) inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, continuando, neste caso, a Fiduciante responsável pela integral liquidação do saldo remanescente das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA TERCEIRA CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1 As Obrigações Garantidas Indianópolis, garantidas pela presente Alienação Fiduciária, correspondem a todas as Obrigações Garantidas Indianópolis, **até o limite do Valor Mínimo do Bem Imóvel.**

3.2 Para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728 e do artigo 24 da Lei nº 9.514, as principais características das Obrigações Garantidas se encontram descritas nos itens 3.2.1 e 3.2.2 abaixo:

3.2.1 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 4 (quatro) parcelas, conforme cronograma de integralizações previsto no Anexo I do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, com valores de principal a saber: (a) serão integralizados R\$ 47.724.000,00 (quarenta e sete milhões e setecentos e vinte e quatro mil reais) em outubro de 2022; (b) serão integralizados R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) em novembro de 2022; (c) serão integralizados R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) em dezembro de 2022; e (d) serão integralizados R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) em janeiro de 2023, conforme cronograma de integralizações previsto no Anexo I do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, 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 Indianópolis) 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”).

3.2.2 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 oitocentas 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”).

3.2.3. Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 3.2.1 e 3.2.2 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 MORA E INADIMPLEMENTO

4.1 Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação, a Fiduciária poderá, observado o prazo de carência de 5 (cinco) Dias Úteis, nos termos do artigo 26, § 2º, da Lei nº 9.514, iniciar o procedimento de excussão da presente Alienação Fiduciária, a seu exclusivo critério e independentemente da excussão das demais garantias constituídas para garantir as Obrigações Garantidas, por meio de requerimento ao Oficial do RGI Competente para intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, § 7º, e 27 da Lei nº 9.514.

4.2 A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições condominiais.

4.3 O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.4 O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- (a)** a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do RGI Competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- (b)** a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do RGI Competente, podendo, a critério deste, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos cartórios de registro de

títulos e documentos da Comarca da situação do Bem Imóvel, ou da sede da Fiduciante;

- (c) a intimação será feita à Fiduciante, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos, podendo, ainda, ser intimados os vizinhos do imóvel da sede da Fiduciante ou o funcionário da portaria do imóvel da sede da Fiduciante, responsável pelo recebimento de correspondências caso haja motivada suspeita de que os representantes e/ou procuradores da Fiduciante estão se ocultando, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do artigo 26 da Lei nº 9.514; e
- (d) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo Oficial do RGI Competente ou pelo serventuário encarregado da diligência, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local do Bem Imóvel.

4.5 Purgada a mora perante o RGI Competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas, sendo certo que, nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial do RGI Competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

4.6 O não pagamento, pela Fiduciante, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicadas nos termos da cláusula 4.1 deste Contrato, bastará para a configuração da mora.

4.7 Caso a Fiduciante não deseje purgar a mora, no mesmo prazo estabelecido para a purgação da mora, a Fiduciante poderá apresentar novo laudo de avaliação do Bem Imóvel, contratado às suas expensas, elaborado por qualquer Empresa de Avaliação, desde que o novo laudo de avaliação do Bem Imóvel seja apresentado no prazo de até 15 (quinze) dias contados do término do prazo para purgação da mora mencionado na cláusula 4.2 acima.

4.8 Não purgada a mora, conforme certificado pelo Oficial do RGI Competente, este promoverá a averbação da consolidação da propriedade do Bem Imóvel em nome da Fiduciária na respectiva matrícula, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514.

4.9 Na hipótese de excussão da presente Alienação Fiduciária, no todo ou em parte, fica, desde logo, facultado à Fiduciária utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além das Obrigações Garantidas, de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que houver discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que sobejar à Fiduciante, no prazo de até 5 (cinco) dias após o recebimento pela Fiduciária do valor apurado com a excussão da presente garantia.

CLÁUSULA QUINTA LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1 Uma vez consolidada a propriedade sobre o Bem Imóvel em nome da Fiduciária, observado o previsto na Cláusula Quarta acima, deverá o Bem Imóvel ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato, na Lei nº 9.514 e na Lei nº 14.430, como a seguir se explicita:

- (a)** a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- (b)** no período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária do Bem Imóvel em nome da Fiduciária até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Bem Imóvel pelo preço correspondente ao valor da dívida, somado **(1)** aos encargos e despesas previstos no § 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514; **(2)** aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária do Bem Imóvel em nome da Fiduciária; e **(3)** às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Bem Imóvel, de que trata este subitem, inclusive custas e emolumentos;
- (c)** o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, devendo o Bem Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo Valor Mínimo do Bem Imóvel apurado nos termos da cláusula 7.1 abaixo deste Contrato;
- (d)** não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo do Bem Imóvel, conforme a cláusula 7.1 abaixo deste Contrato, o Bem Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público leilão, pelo percentual de cobertura do Bem Imóvel em relação ao valor da dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º, 2º-A, 2º-B e 3º, da Lei nº 9.514, observado o previsto na cláusula 5.2 abaixo deste Contrato;
- (e)** os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Bem Imóvel, sendo certo que a Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada ao seu endereço constantes da cláusula 12.1 abaixo acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e

(f) a Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse do Bem Imóvel ao(s) licitante(s) vencedor(es).

5.2 Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

(a) “Valor da Dívida” é o equivalente à soma das seguintes quantias:

- (1) valor das Obrigações Garantidas executadas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão e acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas;
- (2) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
- (3) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas ao Bem Imóvel que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso;
- (4) taxa de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo do Bem Imóvel e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciária até a data em que a Fiduciária, ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente do Bem Imóvel em leilão), vier a ser imitada na posse do Bem Imóvel, sendo certo que a desocupação do Bem Imóvel deverá ser formalizada mediante termo de desocupação;
- (5) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;
- (6) custeio dos reparos necessários à reposição do Bem Imóvel em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente em leilão extrajudicial;
- (7) imposto de transmissão ou laudêmio, conforme aplicável, que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e
- (8) as Despesas com a Consolidação da Propriedade sobre o Bem Imóvel em Nome da Fiduciária.

(b) “Despesas com a Consolidação da Propriedade sobre o Bem Imóvel em Nome da Fiduciária” são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros, as quais serão suportadas pelos recursos do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização):

- (1) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;
- (2) os encargos e custas com a publicação de editais; e
- (3) a comissão do leiloeiro, limitada aos valores praticados pelo mercado.

5.2.1 Caso as referidas Despesas com a Consolidação da Propriedade em Nome da Fiduciária não sejam suportadas pelo Patrimônio Separado, pela Fiduciante, as referidas despesas poderão ser suportadas pelos Titulares dos CRI para fins da excussão da presente Alienação Fiduciária, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pela Fiduciante, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI.

5.3 No segundo leilão, observado o disposto nos subitens 5.1(c) e 5.1(d) acima deste Contrato:

- (a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida vinculada ao Bem Imóvel em relação às Obrigações Garantidas, nos termos da alínea (d) da cláusula 5.1 acima, acrescido de todas as despesas, tributos e encargos previstos na cláusula 5.2 acima, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado na cláusula 5.4 abaixo, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes; e
- (b) caso o maior lance oferecido para o Bem Imóvel não seja igual ou superior ao valor da dívida vinculada ao Bem Imóvel em relação às Obrigações Garantidas, nos termos do subitem 5.1(d) acima, dentro de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o termo de quitação, referente ao valor correspondente ao percentual de cobertura do Bem Imóvel em relação às Obrigações Garantidas, tal como previsto no Anexo I deste Contrato, ficando consolidada a propriedade do Bem Imóvel em nome da Fiduciária.

5.4 Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada da Fiduciante no prazo previsto no subitem 5.3(a) acima.

5.4.1 A indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzido todo o saldo das Obrigações Garantidas executadas, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais. É vedada a retenção do Bem Imóvel em razão da realização de benfeitorias.

5.4.2 Na hipótese do subitem 5.3(b) acima, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, estando a Fiduciária exonerada desta obrigação, nos termos do § 5º do artigo 27 da Lei nº 9.514.

5.5 Em não ocorrendo a restituição da posse do Bem Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do Bem Imóvel, a propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Bem Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei nº 9.514, e demais despesas previstas neste Contrato.

5.6 O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, de modo que a excussão da totalidade ou de parte da presente Alienação Fiduciária, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual de cobertura que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Fiduciante ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas, bem como a cobrança, concomitantemente, à Fiduciante, dos valores devidos nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e dos demais Documentos da Operação.

5.6.1 Sem prejuízo do disposto na cláusula 5.6 acima, a Fiduciante neste ato, de forma irrevogável e irreatável, como condição essencial do presente negócio jurídico, renuncia ao disposto no artigo 27, § 5º da Lei nº 9.514, não podendo, em nenhuma hipótese, a Fiduciante alegar ou exigir que o restante da dívida das Notas Comerciais Indianópolis seja considerada quitada, no caso de pagamento parcial da dívida em razão da excussão parcial da presente Alienação Fiduciária.

CLÁUSULA SEXTA VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

7.1 As Partes atribuem ao Bem Imóvel (i) exclusivamente enquanto as obras do Empreendimento Alvo Indianópolis no Bem Imóvel estiverem sendo realizadas e até a expedição do “Habite-se” pela municipalidade competente, ao valor total incorrido pela Fiduciante com as respectivas obras até a respectiva data de realização do leilão, sendo que, para fins deste Contrato, na presente data, considera-se o valor indicado no **Anexo I**; (ii) exclusivamente após a conclusão das obras do Empreendimento Alvo Indianópolis e expedição do “Habite-se” pela municipalidade competente, o valor de liquidação forçada, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, será apurado conforme o último laudo de avaliação elaborado por uma das Empresas de Avaliação, de acordo com a cláusula 6.1.1 abaixo, e a ser indicado no **Anexo I**, que será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão (em qualquer dos casos, “Valor Mínimo do Bem Imóvel”).

7.1.1 Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE 01/2021, a Fiduciária deverá, sempre que assim solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI, contratar terceiro especializado, dentre as Empresas de Avaliação, para avaliar, reavaliar ou, ainda, revisar o Valor Mínimo do Bem Imóvel, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que o Agente Fiduciário dos CRI entender necessárias, na forma prevista no referido ofício, sem necessidade de prévia aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou outras aprovações societárias.

7.1.1.1 Os custos de eventual reavaliação do Bem Imóvel aos quais se referem a cláusula 7.1.1 acima, previamente aprovados pela Fiduciante, serão considerados despesas da Operação de Securitização e arcados às expensas do Patrimônio Separado e, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, os custos serão suportados diretamente pela Fiduciante.

CLÁUSULA SÉTIMA CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

8.1 Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas ou, ainda, na hipótese de contratação do Financiamento à Produção, conforme definido no item 1.1 deste Contrato, sendo certo que nesta hipótese serão desonerados, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) da fração ideal correspondente à integralidade das Unidades Autônomas Indianópolis, resolver-se-á a propriedade resolúvel da Fiduciária sobre o Bem Imóvel, retornando a Fiduciante à condição de plena proprietária e possuidora do Bem Imóvel.

8.2 No caso de liquidação do valor integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de quitação e liberação da garantia ora constituída, no prazo de

até 30 (trinta) dias contados do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, sob pena de responder pelos danos a que der causa e pagar a penalidade prevista no § 1º do artigo 25 da Lei nº 9.514.

8.3 No caso de contratação do Financiamento à Produção, a Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de liberação da garantia, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da apresentação, pela Fiduciante, das evidências da contratação de referido financiamento, bem como das características das garantias ofertadas pela Fiduciante no âmbito do Financiamento à Produção, sendo certo que, conforme previamente negociado entre as Partes o Bem Imóvel poderá integrar o rol dessas garantias na proporção máxima de 25% (vinte e cinco por cento) da fração ideal correspondente à integralidade das Unidades Autônomas Indianópolis. A Fiduciária emitirá o termo de liberação sob pena de responder pelos danos a que der causa e pagar a penalidade prevista no § 1º do artigo 25 da Lei nº 9.514.

8.4 Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade do Bem Imóvel em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Oficial do RGI Competente o termo de quitação e liberação, ou o termo de liberação, a ser emitido pela Fiduciária na forma do disposto na cláusula 8.2 ou no subitem 5.3(b) acima, conforme aplicável, de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a propriedade plena do Bem Imóvel, 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 RGI Competente para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

CLÁUSULA OITAVA DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA FIDUCIANTE

9.1 A Fiduciante declara e garante à Fiduciária 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 previstos na cláusula 2.2 acima no RGI Competente, estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre o Bem Imóvel;
- (d) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão **(1)** seus documentos societários; ou **(2)** qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada ou que seja aplicável a seus bens, inclusive o Bem Imóvel, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;
 - (e) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
 - (f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
 - (g) as previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
 - (h) as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
 - (i) a celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de **(1)** quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciante seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial o Bem Imóvel, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia; **(2)** qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; ou **(3)** qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação;
 - (j) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados, conforme o caso, para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;

- (k) o Bem Imóvel está e permanecerá, durante a vigência deste Contrato, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção da constituição da presente Alienação Fiduciária e/ou da constituição de alienação fiduciária no âmbito do Financiamento à Produção, respeitado o limite imposto pela cláusula 7.1 acima, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato e constituir a presente garantia em favor da Fiduciária;
- (l) não foi citada, notificada ou intimada, até a presente data, sobre a existência de quaisquer procedimentos, notificações, comunicações, reclamações ou processos judiciais, administrativos ou arbitrais propostos em face dela ou referentes ao Bem Imóvel ou aos direitos a ele relativos, de qualquer natureza, incluindo, sem limitação as de natureza cível, trabalhista, fiscal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória, bem como não descumpriu qualquer sentença, ordem, decisão arbitral, mandado, medida liminar ou despacho de qualquer autoridade governamental, que possa comprometer a operação objeto deste Contrato, o cumprimento de quaisquer das obrigações pactuadas, a titularidade, o uso, o gozo ou a fruição do Bem Imóvel;
- (m) o Bem Imóvel é alodial em sua totalidade, não havendo qualquer interesse, em referido Bem Imóvel, pela União Federal, pelo estado e/ou pelo município competentes. Ademais, não há quaisquer restrições urbanísticas, de zoneamento, tombamento ou área de entorno de bem tombado, de desapropriação, uso e ocupação, ou ambientais, que impactem ou impeçam o uso do Bem Imóvel;
- (n) não foi notificada sobre qualquer ato ou fato que impeça ou restrinja a regular ocupação e exploração do Bem Imóvel e não há quaisquer fatos ou atos, ou quaisquer indícios que possam impedir ou restringir a regular ocupação do Bem Imóvel, sendo que o empreendimento nele instalado encontra-se regularizados, estando plenamente vigente o alvará de funcionamento, sem qualquer condicionante para a validade das respectivas licenças que não sejam as usuais nesses tipos de licenças;
- (o) o Bem Imóvel não abrigou, a qualquer tempo, atividades potencialmente poluidoras, tais como, mas não se limitando a depósito de materiais radioativos, depósito de material proveniente de indústria química, bem como não sofreu qualquer intervenção que possa caracterizá-lo como área contaminada ou potencialmente contaminada;
- (p) o Bem Imóvel se encontra livre de materiais perigosos, assim compreendidos como quaisquer materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material de uso proibido, ou considerado perigoso, pelas leis vigentes;

- (q) não há, ainda que lançados em nome da Fiduciante e/ou de terceiros: (i) débitos ou lançamentos de débitos fiscais sobre o Bem Imóvel em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas, e (ii) débitos ou lançamentos de débitos referentes a tarifas ou valores cobrados por concessionários de serviços públicos por utilidades que beneficiam o Bem Imóvel, em especial relativos aos serviços de fornecimento de energia elétrica, água e esgoto, ainda que lançados em nome da Fiduciante e/ou de terceiros;
- (r) inexistem, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Bem Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários NC Indianópolis;
- (s) inexistem processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Bem Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar o Bem Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- (t) o Bem Imóvel não viola qualquer lei de zoneamento, ambiental ou de proteção de patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, ou está em descumprimento de quaisquer diretrizes de planejamento urbano;
- (u) possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás que sejam necessárias para a atual fase das obras do Bem Imóvel, estando válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, exceto (i) por aquelas em fase de renovação dentro do prazo legalmente estabelecido para tanto, e/ou (ii) por hipóteses em que o descumprimento não possa causar qualquer Efeito Adverso Relevante (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis);
- (v) está cumprindo com todas as obrigações oriundas da legislação e da regulamentação ambiental e trabalhista relativa à saúde e segurança ocupacional aplicáveis à Fiduciante, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho escravo e infantil, e a não adoção de ações que incentivem a prostituição (“Legislação Socioambiental”), inclusive mediante a adoção de todas as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;
- (w) cumpre e faz com que qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, por si, seus empregados, seus administradores, quando os mesmos estiverem agindo em nome ou em benefício da respectiva Parte, cumpram quaisquer leis ou regulamentos nacionais e dos países onde pratica suas atividades, conforme aplicáveis, relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Normas Anticorrupção, na medida em que (i) mantém políticas e procedimentos internos visando ao integral cumprimento das Normas Anticorrupção; (ii) dá pleno conhecimento de tais

Normas Anticorrupção a todos os profissionais com quem venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação na atividade para a qual foi contratado; e (iii) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício. Caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas Normas Anticorrupção, a Fiduciante comunicará, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, as demais Partes acerca de tal fato;

- (x) jamais praticou ou autorizou a prática por quaisquer terceiros de quaisquer atos que violem as Normas Anticorrupção aplicáveis, incluindo, sem limitações, qualquer ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira ou contrário aos compromissos internacionais adotados pela República Federativa do Brasil que tratem de tal matéria e às leis e regulamentações correlatas;
- (y) não está envolvida, direta ou indiretamente, por seus representantes, administradores, diretores, sócios ou acionistas, controladores, afiliadas, nos termos da lei, durante o cumprimento das obrigações previstas neste Contrato, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Normas Anticorrupção, declarando ainda a inexistência de qualquer investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionados a práticas contrárias às Normas Anticorrupção, aplicáveis nas jurisdições em que atua, bem como inexistência de veiculação de notícias relacionadas a tais matérias; e
- (z) a presente Alienação Fiduciária não caracteriza: (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil, (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil Brasileiro, (iii) fraude de execução, conforme previsto no artigo 593 do Código de Processo Civil; ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, *caput*, da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

9.2 As declarações previstas na cláusula 9.1 acima são válidas nesta data, e deverão permanecer válidas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA NONA OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

10.1 Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas nos termos deste Contrato e da legislação aplicável, a Fiduciante obriga-se a:

- (a) não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre o Bem Imóvel (exceto pela Alienação Fiduciária prevista neste Contrato e pela contratação do

- Financiamento à Produção e constituição de ônus em decorrência da contratação de tal financiamento, observado o limite exposto na cláusula 7.1 acima, hipótese na qual será liberada, total ou parcialmente, a Alienação Fiduciária objeto deste Contrato), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito da Fiduciária;
- (b)** manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e seus eventuais aditamentos e notificar prontamente a Fiduciária sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato;
 - (c)** assegurar e defender-se de forma tempestiva e eficaz o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pelo Fiduciante;
 - (d)** informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir de seu conhecimento, em caso de esbulho ou qualquer sinistro que comprometa a ocupação do Bem Imóvel;
 - (e)** a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos relacionados ao Bem Imóvel e a presente Alienação Fiduciária, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa, de forma razoável e de boa-fé, solicitar por escrito, para (i) proteger o Bem Imóvel, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;
 - (f)** cumprir, mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária, na qual se declare que ocorreu e persiste um Evento de Vencimento Antecipado, todas as instruções razoáveis por escrito emanadas da Fiduciária para regularização das obrigações inadimplidas ou do Evento de Vencimento Antecipado ou para excussão da garantia aqui constituída;
 - (g)** não celebrar qualquer contrato ou praticar qualquer ato que possa restringir os direitos ou a capacidade da Fiduciária de ceder, receber ou de qualquer outra forma dispor do

- Bem Imóvel, no todo ou em parte, nos termos deste Contrato e da legislação aplicável;
- (h) abster-se de praticar qualquer ato que possa resultar na deterioração, depreciação, perecimento ou diminuição do Bem Imóvel;
 - (i) manter todas as autorizações e licenças necessárias à (i) devida situação cadastral do Bem Imóvel; e (ii) assinatura deste Contrato e dos Documentos da Operação bem como ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
 - (j) observar a Legislação Socioambiental e/ou qualquer ordenamento, legislação, dispositivo e/ou regramento que incidir sobre o Bem Imóvel, devendo tomar todas as providências para regularizar e constituir ou, caso já regularizada e constituída, a manter, a reserva legal relativa ao Bem Imóvel perante os órgãos competentes;
 - (k) resguardar e manter imune a Fiduciária e os Titulares dos CRI de eventuais litígios oriundos de ações judiciais ou procedimentos administrativos que possam, de qualquer forma, comprometer a alienação fiduciária objeto deste Contrato;
 - (l) pagar todos os tributos, emolumentos, taxas, despesas e encargos fiscais ou previdenciários relativos ao Bem Imóvel, incluindo, sem limitação, aqueles relativos ao seu uso, os encargos legais e tributos imputáveis ao Bem Imóvel;
 - (m) informar à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de cada evento ou situação, os detalhes de qualquer litígio, arbitragem ou processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento, iminente, fato, evento ou controvérsia que afete ou possa vir a afetar o Bem Imóvel ou a capacidade da Fiduciante de cumprir suas obrigações decorrentes deste Contrato ou dos demais Documentos da Operação; e
 - (n) durante toda a execução das obras do Empreendimento Alvo Indianópolis, permitir acesso às obras à Fiduciária, aos Titulares dos CRI e/ou aos representantes que por estes venham a ser contratados.

CLÁUSULA DEZ OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES

11.1 Cada Parte deve conduzir seus negócios em conformidade com as Normas Anticorrupção aplicáveis às quais ela pode estar sujeita, bem como ter instituído e mantido, bem como continuar a manter políticas e procedimentos elaborados para garantir a contínua conformidade com referidas Normas Anticorrupção e por meio do compromisso e da garantia mencionada aqui.

11.2 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.

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

11.4 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.

CLÁUSULA ONZE COMUNICAÇÕES

12.1 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

(a) *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

11.1.1 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.

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

CLÁUSULA DOZE DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 Independência das Disposições. Caso qualquer das disposições deste Contrato venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

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

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

12.4 Alterações: Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes e registrada no RGI Competente.

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

12.6 Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato **(a)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(b)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, 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.

12.6.1 A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas na cláusula 12.6 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.

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

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

equivalente, por meio das medidas a que se refere o artigo 497, do Código de Processo Civil.

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

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

12.9.2 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.

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

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

12.11.1 No exercício de seus direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste Contrato, do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, da Escritura de Venda e Compra do Imóvel, 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.

12.11.2 Observado o disposto na cláusula 12.11.1 acima, a Fiduciante reconhece o direito da Fiduciária de executar as Garantias, independentemente da ordem e em observância ao disposto acima, como forma de receber seu crédito, com os devidos encargos.

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

12.12.1 As Partes declaram, para todos os fins e efeitos legais que: **(a)** as prestações, obrigações e riscos aqui assumidos estão dentro de suas condições econômico-financeiras; **(b)** este Contrato e os demais Documentos da Operação espelham fielmente tudo o que foi

ajustado entre as Partes; **(c)** tiveram conhecimento prévio do conteúdo deste Contrato e a oportunidade de consultar um advogado, bem como entenderam perfeitamente todas as obrigações e riscos nele contidos; **(d)** a constituição da presente Alienação Fiduciária e das demais Garantias não importa excesso de garantia, concordando que a livre disposição do seu patrimônio é prerrogativa inerente ao seu direito de propriedade; e **(e)** as condições comerciais contratadas refletidas nos Documentos da Operação foram elementos fundamentais para a viabilização da emissão dos CRI e da prestação da presente Alienação Fiduciária.

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

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

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

12.14.1 As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos neste Contrato e nos demais Documentos da Operação, autorizando

expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

12.15 Assinatura Eletrônica: Para todos os fins de direito, as Partes reconhecem a validade do meio de comprovação da autoria das assinaturas eletrônicas apostas neste Contrato, bem como a integridade e autenticidade da sua versão digital como válida e exequível, nos termos da legislação vigente, em especial, da Lei nº 14.063.

12.15.1 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.

12.15.2 Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa) de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Contrato, exceto se outra forma for exigida pelo cartório de 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 TREZE LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

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

E, por estarem 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 Lei nº 14.063, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que aceitam a assinatura eletrônica como manifestação de vontade plenamente válida e eficaz.

São Paulo - SP, [=] de [=] de 2022.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

[Nota PMK: Página de assinaturas a serem incluídas quando da formalização da Alienação Fiduciária do Bem Imóvel]

Este documento foi assinado digitalmente por Marcia Hallage Varella Guimaraes, Hernani Moro Varella Guimaraes Junior, Miriam Gondim Meira Tibo, Carlos Augusto Curiati Bueno, Juana Maria Rico Lopes Matarazzo Braga, Simei De Brito Gomes Safatle, Fernando Bruno De Albuquerque, Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, Andrea Nasser Setton, Jayro Poggi De Carvalho Filho, Rodrigo Gerald Arruy, Ricardo Setton, Arthur Matarazzo Braga, Asterio Vaz Safatle, Mara Cristina Lima e Adriana De Castro Silveira Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8802-A150-CE32-99D6.

ANEXO I do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel 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 DO BEM IMÓVEL

Bem Imóvel	
Endereço:	Avenida Indianópolis, nº 300, bairro Indianópolis, CEP 04063-003, - São Paulo, SP
Contribuinte:	041.129.0005-8
Nº de Matrícula:	25.839, do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP
Valor do Bem Imóvel:	R\$ 107.724.000,00 (cento e sete milhões, setecentos e vinte e quatro mil reais)
Valor Mínimo do Bem Imóvel para fins deste Contrato:	R\$ 107.724.000,00 (cento e sete milhões, setecentos e vinte e quatro mil reais)

Descrição:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL . 14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 25.839 ficha 1

São Paulo, 13 de dezembro de 19 78

IMÓVEL:-Avenida Indianopolis, nº 2.762, antiga Avenida Araújo 2.762, também com entrada pela Alameda Maracatins, antiga Alameda Tapuias, 62, em Indianópolis, 24º Subdistrito.-

UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, medindo 50,00ms., de frente, para a Avenida Indianopolis, por 60,90ms., da frente aos fundos de ambos os lados, mais ou menos, tendo nos fundos - igual metragem de frente, encerrando a área de 3.045ms2., - confrontando de um lado com a Alameda Maracatins, antiga Al. Tapuias, de outro com propriedade de Paulo Henri Haag, e - nos fundos com Ernesto Cabral.-

CONTRIBUINTE:-

REGISTRO ANTERIOR:- Tr.124.473; 123.388 e 122.746 deste Registro.-

Print extraído de certidão de matrícula expedida em 21 de setembro de 2022.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcia Hallage Varella Guimaraes, Hernani Moro Varella Guimaraes Junior, Miriam Gondim Meira Tibo, Carlos Augusto Curiati Bueno, Juana Maria Rico Lopes Matarazzo Braga, Simei De Brito Gomes Safatle, Fernando Bruno De Albuquerque, Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, Andrea Nasser Setton, Jayro Poggi De Carvalho Filho, Rodrigo Gerald Arruy, Ricardo Setton, Arthur Matarazzo Braga, Asterio Vaz Safatle, Mara Cristina Lima e Adriana De Castro Silveira Pinto. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 8802-A150-CE32-99D6.

ANEXO II do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel 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 DO TÍTULO AQUISITIVO DO BEM IMÓVEL

[Nota PMK: Informações a serem preenchidas quando da formalização da Alienação Fiduciária do Bem Imóvel]

O Bem Imóvel foi adquirido pela Fiduciante por meio da lavratura, em [=] de [=] de 202[=], perante o [=] Tabelionato de Notas de [=] (Livro [=], Fls. [=]), da **“Escritura de Venda e Compra”**, celebrada entre a Fiduciante, na qualidade de outorgada compradora, e, na qualidade de outorgantes vendedores, a Sra. Christina Helene Monica Wenninger-Mrozek, com nacionalidades alemã e brasileira, jurista, casada sob o regime [=] com Ronald Peter Wenninger, portadora da cédula de identidade RG nº 7.793.228-6 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 707.490.731-60, com domicílio profissional no município de [=], estado de [=], na [=], nº [=], bairro [=], CEP [=], e o Sr. Thomas Marc Elmar Mrozek, com nacionalidades alemã e brasileira, administrador de empresas, casado sob o regime [=] com Susanne Katharina Mrozek, portador da cédula de identidade RG nº 7.793.227-4 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 072.461.851-74, domicílio profissional no município de [=], estado de [=], na [=], nº [=], bairro [=], CEP [=] (“Vendedores”).

A Tenerife Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tenerife, nº 31, 6º andar, bloco A, conjunto 61, bairro Vila Olímpia, CEP [=], inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.858.909/0001-07, celebrou, na qualidade de compromissária compradora, em 12 de abril de 2022, com os Vendedores, o “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças” e, nos termos da cláusula 1.7, com autorização que lhe confere o artigo 467 do Código Civil, reservou para si a possibilidade de indicar como efetiva compradora do Bem Imóvel uma pessoa jurídica do seu grupo econômico, de modo que indicou, no momento da outorga da escritura definitiva de compra e venda citada acima, a Fiduciante como outorgada compradora do Bem Imóvel.

ANEXO III do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel 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

CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO BEM IMÓVEL

[Nota PMK: Certidão de matrícula a ser anexada quando da formalização da Alienação Fiduciária do Bem Imóvel]

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/8802-A150-CE32-99D6> 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: 8802-A150-CE32-99D6



Hash do Documento

01F077FE39CE997552E19206474CE55C93F39E9FE4DDB19E8727DA2404DEEF9C

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 17/10/2022 é(são) :

- Marcia Hallage Varella Guimarães (Avalista) - 105.063.688-07 em 17/10/2022 11:25 UTC-03:00

Nome no certificado: Marcia Hallage Varella Guimaraes

Tipo: Certificado Digital

- Hernani Mora Varella Guimarães Junior (Avalista) - 106.844.208-56 em 15/10/2022 17:52 UTC-03:00

Nome no certificado: Hernani Moro Varella Guimaraes Junior

Tipo: Certificado Digital

- Miriam Gondim Meira Tibo (Avalista) - 031.206.916-23 em 14/10/2022 11:08 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- Carlos Augusto Curiati Bueno (Avalista) - 042.038.378-63 em 14/10/2022 09:17 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- Juana Maria Rico Lopez Matarazzo Braga (Avalista) - 527.559.088-15 em 14/10/2022 09:05 UTC-03:00

Nome no certificado: Juana Maria Rico Lopes Matarazzo Braga

Tipo: Certificado Digital

- Simeide Britto Gomes Safatle (Avalista) - 066.447.798-40 em 13/10/2022 19:23 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- Fernando Bruno de Albuquerque (Avalista) - 010.549.728-26 em 13/10/2022 18:07 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- Luiz Roberto Horst Silveira Pinto (Avalista) - 064.006.118-43 em

13/10/2022 17:14 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- ☑ Andrea Nasser Setton (Avalista) - 277.613.938-18 em 13/10/2022 17:04 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- ☑ Jayro Poggi (Testemunha) - 020.797.264-80 em 13/10/2022 16:19 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

- ☑ Ricardo Setton (Avalista) - 089.560.948-70 em 13/10/2022 16:07 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- ☑ Arthur Matarazzo Braga (Signatário) - 765.993.378-72 em 13/10/2022 15:48 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- ☑ Asterio Vaz Safatle (Signatário) - 087.493.368-43 em 13/10/2022 15:39 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

- ☑ Adriana de Castro Silveira Pinto (Avalista) - 130.340.708-61 em 13/10/2022 15:34 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

