

## CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

<b>Cédula de Crédito Bancário nº</b> <b>215/2021</b>	<b>Local:</b> São Paulo-SP	<b>Data de Emissão:</b> 08 de outubro de 2021
---	-------------------------------	--

### I – PREÂMBULO

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta “Cédula de Crédito Bancário nº 215/2021” (“Cédula” ou “CCB”), emitida nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 10.931/04”), na qualidade de emitente da presente Cédula, a **JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial de São Paulo/SP sob NIRE nº 3523112637-8, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville, Cidade de Barueri Estado de São Paulo, CEP 06454-020, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 30.912.031/0001-80, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Emitente”), compromete-se a pagar à **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Credora”, doravante denominada, quando em conjunto com a Emitente, “Partes”), ou à sua ordem, na praça de pagamento indicada neste instrumento, a dívida líquida, certa e exigível, correspondente ao valor constante neste instrumento, acrescida dos juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, com o aval das seguintes pessoas (“Avalistas”): **(i) CAMILLA REIS PINELLI**, brasileira, empresária, solteira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 52.774.835-3 SSP SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 407.518.968-61, residente e domiciliada na Avenida Cauaxi nº 329, apartamento 502, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020; **(ii) CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**, brasileira, empresária, solteira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 52.740.428 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 407.333.308-94, residente e domiciliada na Avenida Cauaxi, nº 329, apartamento 802, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020; **(iii) EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**, brasileiro, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.740.429 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 407.333.298-88, residente e domiciliado na Avenida Cauaxi, nº 329, apartamento 802, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020; **(iv) MATHEUS REIS PINELLI**, brasileiro, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.498.041 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 407.518.978-33, residente e domiciliado na Avenida Cauaxi nº 329, apartamento 502, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020; **(v) EBEN 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA .**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.319.275/0001-71, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1817, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.224.524.673, neste ato representado por CAMILLA REIS PINELLI e por CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI; **(vi) TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada

inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.547.169/0001-06, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, 30º andar, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.237.401.826, neste ato representado por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI e por MATHEUS REIS PINELLI; **(vii) JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.138.267/0001-12, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.236.258.655, neste ato representado por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI e por MATHEUS REIS PINELLI; e **(viii) JARDIM DAS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.291.584/0001-49, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.231.923.391, neste ato representado por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI e por MATHEUS REIS PINELLI.

## II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A Emitente tem como objeto social a execução de empreendimentos imobiliários em terrenos próprios ou a serem prospectados pela Emitente, para incorporação, loteamento, comercialização e/ou locação, construção, bem como a participação em outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, no Brasil e/ou no exterior;
- b) A Emitente é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 126.207, do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, Estado de São Paulo ("Cartório de Registro de Imóveis") ("Matrícula Amendoeiras" e "Imóvel Amendoeiras", respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Condomínio Residencial Jardim das Amendoeiras", situado na Avenida Virgílio Cardoso Pinna – Área B01-C, no Bairro de Piracangaguá, no Município de Taubaté, Estado de São Paulo ("Condomínio Amendoeiras" ou "Empreendimento Amendoeiras");
- c) O Condomínio Amendoeiras, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Taubaté, Estado de São Paulo, processo nº 18.185/2018, em 23/10/2018, e memorial descritivo das especificações da obra encontra-se depositado no Registro de Imóveis de Taubaté, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), composto por 128 (cento e vinte e oito) unidades assobradadas, exclusivamente residenciais, o qual, conforme R.4 da Matrícula, datado de 27/11/2018, apresenta 11.926,96 m<sup>2</sup> (onze mil, novecentos e vinte e seis vírgula noventa e seis metros quadrados) de área total construída e 16.118,39m<sup>2</sup> (dezesseis mil, cento e dezoito vírgula trinta e nove metros quadrados) de área privativa, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades Amendoeiras");

- d) A **PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial de São Paulo/SP sob NIRE nº 3523175387-9, com sede na Alameda Cauaxi, nº 293, Sala 1815, Alphaville, Cidade de Barueri Estado de São Paulo, CEP 06454-020, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.549.091/0001-30 ("SPE Macieiras") é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 126.206, do Cartório de Registro de Imóveis ("Matrícula Macieiras/Castanheiras" e "Imóvel Macieiras/Castanheiras", respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Condomínio Residencial Jardim das Macieiras", situado na Avenida Virgílio Cardoso Pinna – Área B01-B, no Município de Taubaté ("Condomínio Macieiras/Castanheiras" ou "Empreendimento Macieiras/Castanheiras"), sendo que, para o financiamento da construção do referido Condomínio Macieiras/Castanheiras, a Emitente emitiu nesta data a Cédula de Crédito Bancário nº [•]/2021, nos termos da Lei nº 10.931/04, em favor da Credora ("CCB Macieiras/Castanheiras"), no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);
- e) A Avalista TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., acima qualificada, pretende adquirir os seguintes terrenos ("Terrenos"): (i) Imóvel Rural denominado "Granja Piloto Ltda – Gleba C", melhor descrito na matrícula nº 139.475, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, este doravante denominado "Terreno 1º Loteamento"; (ii) Imóvel Rural denominado "Granja Piloto Ltda – Gleba A", melhor descrito na matrícula nº 139.473, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, este doravante denominado "Terreno 2º Loteamento"; e (iii) Imóvel Rural denominado "Granja Piloto Ltda – Gleba B", melhor descrito na matrícula nº 139.474, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, este doravante denominado "Terreno 3º Loteamento";
- f) A aquisição dos Terrenos, cujo, proprietário é a BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.201.501/0001-61, na qualidade de administradora do JGP Canvas Distressed Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizados, inscrito no CNPJ/ME sob nº 13.504.046/0001-90, será realizada com recursos desta CCB e da CCB Macieiras/Castanheiras, mediante celebração de Escritura Pública de Compra e Venda ("Escritura dos Terrenos");
- g) A Avalista TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. pretende desenvolver loteamento no Terreno 1º Loteamento ("Condomínio 1º Loteamento" ou "Empreendimento 1º Loteamento" que, em conjunto com Empreendimento Macieiras/Castanheiras e Empreendimento Amendoeiras, serão doravante designados como "Empreendimentos Alvo");
- h) A **MVA Construções e Participações EIRELI.**, com sede na Rua das Fiandeiras, 306. 9ºAndar, Conjunto 93/94, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04545-001, será a gerenciadora das obras dos Empreendimentos Alvo ("Gerenciadora" ou "MV");

- i) Para fins do financiamento relacionado à incorporação/loteamento imobiliário e construção dos Empreendimentos Alvo e aquisição dos Terrenos, a Emitente emite, em favor da Credora, esta Cédula, nos termos da Lei nº 10.931/04;
- j) Em decorrência da emissão desta Cédula, a Emitente se obrigará, entre outras obrigações, a pagar à Credora os direitos creditórios decorrentes desta Cédula, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica mencionada no item logo acima, que compreendem a obrigação de pagamento pela Emitente do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Emitente por força desta Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas desta Cédula, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Cédula ("Créditos Imobiliários");
- k) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Emitente no âmbito desta Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nesta Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), serão outorgadas as garantias descritas no item 8, "Garantias", do Quadro Resumo abaixo (em conjunto, "Garantias");
- l) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes desta Cédula e aqueles decorrentes da CCB Macieiras/Castanheiras serão cedidos pela Credora, nesta data, para a **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Securizadora"), por meio do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Credora, na qualidade de cedente, a Securizadora, na qualidade de cessionária, a Emitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas, conforme definidos abaixo, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão");
- m) A Securizadora pretende emitir 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integral ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural", nesta data, tendo como instituição custodiante a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário");
- n) As CCI serão vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") a serem emitidos pela Securizadora, nos termos do "Termo de Securização de Créditos Imobiliários", a ser

celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514/97"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");

- o) As CCI são emitidas com garantia real imobiliária e será averbada nas matrículas dos Empreendimentos Alvo, nos termos do art. 18 da Lei 10.931/04; e
- p) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar ("Coordenador Líder"), conforme o "Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A." ("Contrato de Distribuição").

### III – QUADRO RESUMO

<b>EMITENTE</b>		
Razão Social: <b>JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</b>		
CNPJ/ME: 30.912.031/0001-80		
Endereço: Alameda Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville		
CEP: 06454-020	Cidade: Barueri	UF: SP

<b>DADOS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO</b>
<b>1. Valor da Cédula ("<u>Valor Principal</u>")</b>
R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).
<b>2. Imposto sobre Operações Financeiras ("<u>IOF</u>")</b>
Isento, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (" <u>Decreto nº 6.306/07</u> "), observado que, caso os recursos líquidos captados pela Emitente sejam utilizados para o desenvolvimento de projetos não habitacionais, fica desde já autorizado à Credora o recolhimento do IOF devido, obrigando-se a Emitente a reembolsá-la de todos os custos, despesas e penalidades eventualmente incorridos pela Credora nesta hipótese.
<b>3. Custo de Estruturação da Operação ("<u>CEO</u>")</b>
R\$ 10.000,00 (Dez mil reais).
<b>4. Valores Desembolsados</b>
Será desembolsado à Emitente o montante de R\$ 59.828.513,44 (cinquenta e nove milhões, oitocentos e vinte oito mil, quinhentos e treze reais e quarenta e quatro centavos), descontados os valores indicados no Anexo V e o CEO (Item 3 acima), a ser liberado no tempo e forma

previstos na Cláusula Quarta, abaixo.

#### **5. Atualização Monetária e Juros Remuneratórios**

O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“INCC-DI” e “Atualização Monetária”, respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 14,71% (quatorze inteiros e setenta e um centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II desta Cédula, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive (“Juros Remuneratórios”).

#### **6. Prazo**

Está Cédula terá seu vencimento em 20/01/2026 (“Data de Vencimento”).

#### **7. Local de Pagamento da Dívida**

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

#### **8. Garantias**

- a) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Emitente, oriundos das Unidades Amendoeiras já comercializadas, nesta data, pela Emitente a terceiros (“Unidades Vendidas” e “Direitos Creditórios Unidades Vendidas”), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Emitente, oriundos da eventual comercialização das Unidades Amendoeiras ainda não comercializadas pela Emitente até a presente data (“Unidades em Estoque” e “Direitos Creditórios Unidades em Estoque”), a ser formalizada, nesta data, por meio do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão Fiduciária” ou “Cessão Fiduciária”). Para fins desta Cédula, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Emitente passarão a integrar o conceito de “Unidades Vendidas” e, conseqüentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de “Direitos Creditórios Unidades Vendidas”. A Cessão Fiduciária também englobará os direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades do Empreendimento Macieiras/Castanheiras e da comercialização das unidades residenciais do loteamento a ser desenvolvido no Terreno 1º Loteamento (em conjunto, as unidades dos Empreendimentos Alvo serão doravante denominadas simplesmente “Unidades”, sendo que os recebíveis advindos das vendas das Unidades serão denominados simplesmente como “Direitos Creditórios”). Fica estabelecido ainda que os Direitos Creditórios deverão ser depositados nas contas arrecadoras de cada Condomínio, a serem definidas no Contrato de Cessão Fiduciária;
- b) Alienação fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades Amendoeiras (“Alienação Fiduciária 1”), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do “Instrumento Particular de

Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 1”);

- c) Alienação fiduciária sobre o Imóvel e as Unidades Macieiras/Castanheiras (“Alienação Fiduciária 2”), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 2”);
- d) Alienação fiduciária sobre os seguintes imóveis (i) de propriedade da Avalista JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., acima qualificada, o TERRENO designado ÁREA B01-E, correspondente a parte da área B01, que é parte da área 04, que é parte da área B do imóvel situado no bairro do Piracangaguá, melhor descrito na matrícula nº 126.209, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo; e (ii) de propriedade da Avalista JARDIM DAS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., acima qualificada, o TERRENO designado ÁREA B01-A, correspondente a parte da área B01, que é parte da área 04, que é parte da área B do imóvel situado no bairro do Piracangaguá, melhor descrito na matrícula nº 126.205, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo (“Alienação Fiduciária 3”), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 3”);
- e) Alienação fiduciária sobre o Terreno 2º Loteamento e sobre o Terreno 3º Loteamento (“Alienação Fiduciária 4”), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças” (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 4”). A Emitente obriga-se a apresentar à Securitizadora as matrículas do Terreno 2º Loteamento e do Terreno 3º Loteamento com o registro da Alienação Fiduciária 4 no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da Escritura dos Terrenos;
- f) Alienação fiduciária sobre o Terreno 1º Loteamento (“Alienação Fiduciária 5” que, em conjunto com Alienação Fiduciária 1, Alienação Fiduciária 2, Alienação Fiduciária 3 e Alienação Fiduciária 4 serão denominadas simplesmente “Alienação Fiduciária”), a ser constituída por meio da celebração do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, cuja minuta, rubricada pelas Partes, faz parte integrante desta CCB como Anexo VI, a qual deverá ser formalizada após o registro do empreendimento imobiliário a ser realizado no Terreno 1º Loteamento (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 5”, que, em conjunto com o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 1, Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 2, Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 3 e Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 4 serão denominados simplesmente “Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária”). A Alienação Fiduciária 5 recairá sobre unidades equivalentes a 10.000 m2 (dez mil metros quadrados) dos lotes comerciais do empreendimento a ser desenvolvido no Terreno 1º

Loteamento. A Emitente obriga-se a apresentar à Securitizadora a matrícula do Terreno 1º Loteamento com o registro da Alienação Fiduciária 5 no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data do registro do empreendimento imobiliário que será desenvolvido no Terreno 1º Loteamento;

- g) Alienação fiduciária sobre as quotas da Avalista TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., acima qualificada ("Alienação Fiduciária de Quotas"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Participação Societária em Garantia" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas");
- h) Garantia fidejussória ("Aval"), prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), pelos seguintes Avalistas qualificados acima;
- i) Carta de Fiança outorgada em 08/10/2021 ("Carta de Fiança").
- j) O Fundo de Despesas e o Fundo de Obras integrarão o patrimônio separado da Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização, e seus recursos serão utilizados nos termos dos Documentos da Operação.

#### **9. Destinação dos Recursos e Fundos de Obra**

O montante correspondente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) do Valor Principal desta CCB, a ser inicialmente integralizado pelos titulares dos CRI, podendo ser admitido ágio ou deságio no momento da subscrição, deverá ser utilizado da seguinte forma:

- (i) O montante de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais) para aquisição dos Terrenos;
- (ii) O montante de R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais) para o Fundo de Obra Amendoeiras;
- (iii) O montante de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) para o Fundo de Obra Castanheiras;
- (iv) O montante de R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais) para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ser realizado no Terreno 1º Loteamento, com a composição do Fundo de Obra 1º Loteamento;
- (v) O montante de R\$ 171.486,56 (cento e setenta e um mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e cinquenta seis centavos) para o Custo Flat desta CCB;
- (vi) O montante de R\$ 3.128.513,44 (três milhões, cento e vinte oito mil, quinhentos e treze reais e quarenta e quatro centavos) será destinado a compor o Fundo de Despesas;e
- (vii) O montante de R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais) para a estruturação da Operação.

Fica estabelecido que as demais integralizações futuras ("Integralização") se darão em periodicidade no mínimo trimestral para o compor o Fundo de Obra Macieiras/Castanheiras e/ou

o Fundo de Obra 1º Loteamento e/ou o Fundo de Despesas, caso necessário. Todos os itens acima representam 60% (sessenta por cento) da integralização inicial total dos CRI e os montantes previstos nos itens de (i) a (vi) do item 9 do Quadro de Resumo da CCB do Macieiras/Castanheiras representam os outros 40% (quarenta por cento), perfazendo um total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Integralização Inicial Total").

Todo e qualquer valor somente será desembolsado após a comprovação, pela Emitente, do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (conforme definidas abaixo), na forma descrita nos itens 4.1 e 4.4, abaixo, e no Contrato de Cessão.

Para fins de aquisição dos Terrenos e composição do Fundo de Obra 1º Loteamento, a Emitente juntamente com a SPE Macieiras, integralizarão e/ou aumentarão o capital social da Avalista TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., acima qualificada, valendo o contrato social da sociedade demonstrando o aporte da Emitente na sociedade e a Escritura dos Terrenos como comprovantes da destinação dos recursos. Fica estabelecido que o valor pela aquisição dos Terrenos deverá ser desembolsado pela Securitizadora diretamente à vendedora dos Terrenos na data da Escritura dos Terrenos.

Todos os valores integralizados ficarão retidos na Conta Centralizadora do patrimônio separado dos CRI, conforme descrita no Contrato de Cessão, e serão liberados, líquido dos Custos Flat e Fundo de Despesas, para fins de pagamento da aquisição dos Terrenos na data da Escritura dos Terrenos. O saldo será transferido para as Contas Arrecadoras, para constituição dos Fundos de Obra, por onde acontecerão os pagamentos dos respectivos prestadores de serviços das obras, devendo, entretanto, cada um destes pagamentos, ser previamente avaliado e aprovado pela Gerenciadora, quando aplicável, conforme definido no subitem 4.6 abaixo, bem como no Anexo III desta CCB.

A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Emitente e pela Gerenciadora mensalmente a partir da Data de Emissão desta Cédula, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV desta Cédula, descrevendo os valores destinados ao Condomínio Amendoeiras, ao Condomínio Macieiras/Castanheiras e ao Condomínio 1º Loteamento (em conjunto simplesmente "Condomínios"), respeitado o prazo limite da Data de Vencimento desta Cédula ("Relatório de Comprovação"), acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos da Cédula, conforme definido na Cláusula 4.4, abaixo. Mencionados relatórios deverão ser enviados mensalmente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora.

Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório de Comprovação, o Agente Fiduciário será responsável por verificar contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Emitente, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Emitente, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão desta Cédula.

Sempre que solicitado pela Credora, pela Securitizadora, ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Emitente se obriga a comprovar a aplicação dos recursos desta Cédula, em até 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim solicitado pelo órgão público solicitante, por meio da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos desta Cédula.

#### **10. Fundo de Despesas**

Será constituído, na data da Integralização, um Fundo de Despesas no montante correspondente a R\$ 3.128.513,44 (três milhões, cento e vinte oito mil, quinhentos e treze reais e quarenta e quatro centavos), nesta data. Fica estabelecido que respeitado o prazo limite até a Data de Vencimento desta Cédula, o montante mínimo do Fundo de Despesas deverá ser de 1 (uma) parcela mensal subsequente de pagamento de amortização e juros da CCB (“PMT(s) Subsequente(s)”), devidamente descrito e regrado nos termos na Cláusula 5.2.6 e seguintes abaixo.

Fica estabelecido, quando as parcelas vincendas dos 3 (três) meses subsequentes dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvos não tiverem um superavit das 3 PMTs Subsequentes, a Securitizadora terá a prerrogativa de reservar o direito creditório no Fundo de Despesas no limite de até 3 PMTs subsequentes, não sendo tal montante revertido para o Fundo de Obra.

#### **11. Ordem da Destinação dos Direitos Creditórios**

A Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios, depositados na Conta Arrecadadora Amendoeira, na Conta Arrecadadora Castanheira/Macieira e na Conta Arrecadadora Condomínio 1º Loteamento, conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária, até o último dia do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, conforme Ordem de Destinação de Recurso prevista no item 5.1, abaixo.

#### **12. Datas de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios**

<b>Data de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização do Valor Principal (“Data de Aniversário”)</b>	<b>Valor Principal</b>	<b>Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito no Anexo II</b>
Conforme o Cronograma de Pagamentos estabelecido no Anexo I desta Cédula	R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais)	Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito no Anexo II

## **IV – CLÁUSULAS**

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR**

1.1. Pagamento do Saldo Devedor: A Emitente obriga-se a pagar à Credora, e, uma vez celebrado

o Contrato de Cessão, diretamente à Securitizadora, a dívida representada por esta Cédula em cada Data de Aniversário, informada no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula (sem prejuízo do pagamento das obrigações devidas e das exigibilidades previstas nos demais termos e condições desta Cédula), por meio de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) ou de qualquer outra forma de transferência permitida pela legislação vigente, para a Conta Centralizadora. Caso na Data de Vencimento desta Cédula ainda exista saldo devedor do Valor Principal, a Emitente pagará o referido saldo devedor atualizado em parcela única, de acordo com o anexo II, por meio de TED para Conta Centralizadora.

1.1.1. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma a data original de vencimento de cada parcela ou as demais cláusulas e condições desta Cédula, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – JUROS REMUNERATÓRIOS**

2.1. Pagamento dos Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com o disposto no item 5 do Quadro Resumo, acima, e pagos mensalmente nas datas previstas no Anexo I e na forma do item 1.1 desta Cédula.

2.2. Fórmula de Cálculo de Juros Remuneratórios e Atualização Monetária: Os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária serão calculados conforme descrito no Anexo II.

2.3. IOF: Os recursos obtidos pela Emitente por meio desta Cédula serão utilizados para o financiamento dos Condomínios e aquisição dos Terrenos, conforme previsto no item 9 do Quadro Resumo acima, de modo que a operação de crédito objeto desta Cédula está isenta do IOF, conforme previsto no artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306/07.

2.3.1. A Emitente obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar a Credora e a Securitizadora, conforme o caso, em relação ao pagamento de IOF, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos, caso: (i) a utilização do Valor Principal não seja destinada ao financiamento dos Condomínios e aquisição dos Terrenos, conforme previsto no item 9 do Quadro Resumo acima, nos termos desta Cédula; ou (ii) as autoridades competentes entendam que o financiamento dos Condomínios e aquisição dos Terrenos, conforme previsto no item 9 do Quadro Resumo acima, não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/07. Sem prejuízo do disposto neste subitem 2.3.1, a Emitente se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pela Credora e pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, o qual deverá ser informado à Emitente em até 2 (dois) dias úteis, a contar do seu recebimento pela Credora ou Securitizadora.

2.3.2. A Emitente, desde já, autoriza a Credora e a Securitizadora, conforme o caso, a seus exclusivos critérios, a fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos pela Emitente por meio desta Cédula, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral desta Cédula, até o exaurimento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, nos termos das leis tributárias aplicáveis.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA**

3.1. Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas nesta Cédula, ou atraso, por parte da Emitente, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor desta Cédula, seja pelos vencimentos constantes no Anexo I desta Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Cláusula Sexta abaixo, será devido pela Emitente, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, do montante inadimplido, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios, Atualização Monetária e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:

- a) Aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e
- b) Aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, *pro rata die*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora.

3.1.1. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas nesta Cédula, a Emitente, ultrapassado o prazo de purga da mora de 15 (quinze) dias corridos, a contar da data de recebimento da notificação da Credora ou da Securitizadora, conforme o caso, neste sentido, a Emitente estará sujeita à aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitado a 3% (três por cento) do saldo devedor atualizado da dívida.

### **CLÁUSULA QUARTA – LIBERAÇÃO DO VALOR PRINCIPAL E CONDIÇÕES PRECEDENTES**

4.1. Integralização e Desembolso à Emitente: A integralização dos CRI e seu posterior desembolso à Emitente estão condicionados ao cumprimento integral das condições listadas a seguir (quando em conjunto "Condições Precedentes"):

- a) Assinatura de todos os Documentos da Operação (definidos no Termo de Securitização), incluindo, mas não se limitando à emissão desta Cédula e da CCB Macieiras/Castanheiras por todas as Partes, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;
- b) Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3 – Bolsa, Brasil, Balcão - Segmento CETIP UTMV ("B3");

- c) Conclusão do processo de diligência jurídica, abrangendo o Imóvel do Empreendimento Alvo, os antecessores, a Emitente, os Avalistas, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Emitente, de forma satisfatória à Credora, à Securitizadora e ao Coordenador Líder; com a consequente emissão de relatório de diligência;
- d) recebimento, em tempo hábil, antes da data de integralização dos CRI da opinião legal da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e da Securitizadora, realizada pelos assessores legais contratados assinada com reconhecimento de firma ou eletronicamente com processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- e) Protocolo para registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 1, Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 2 e Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 3 junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, Estado de São Paulo;
- f) Protocolo para registro do Instrumento Particular de Alienação de Participações Societárias junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Barueri, Estado de São Paulo - SP e da Capital do Estado de São Paulo – SP, bem como protocolo perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo da alteração ao contrato social da TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA que aprovar a alienação fiduciária de suas quotas em favor da Securitizadora;
- g) Protocolo para registro do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária e da Carta de Fiança junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Barueri, Estado de São Paulo – SP e da Capital do Estado de São Paulo – SP;
- h) Conclusão satisfatória da auditoria em relação aos Custos de Obra dos Empreendimentos Alvos e ao Cronograma de Obra, a ser realizado pela Gerenciadora;
- i) Conclusão pelo *Service* do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvos de forma satisfatória à Securitizadora;
- j) O LTV, seja de, no máximo, 70% (setenta por cento), conforme cláusula 4.6 abaixo;
- k) Para o desembolso do montante destinado à aquisição dos Terrenos, deverá ser apresentada a Escritura dos Terrenos assinada pelas Partes.

4.2. Comprovação do Cumprimento das Condições Precedentes: As Partes acordam que será admitida a comprovação do cumprimento das Condições Precedentes pela Emitente, mediante a apresentação à Credora de cópia dos comprovantes por *e-mail*, seguido de cópia digitalizada dos documentos que forem assinados digitalmente e protocolados nos cartórios competentes, reservando-se à Credora o direito de requerer a apresentação das vias físicas originais, o que deverá ocorrer no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da presente data.

4.2.1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente do item 4.2, por parte da Credora,

a Emitente compromete-se a encaminhar à Credora, a Securitizadora e ao Agente Fiduciário as vias originais devidamente registradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.

4.2.2. O prazo de superação das Condições Precedentes poderá ser prorrogado pela Securitizadora por igual período, desde que a Emitente comprove que tem adotado os melhores esforços para cumprir exigências realizadas pelos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Taubaté e São Paulo e/ou do Cartório do Registro de Imóveis, enviando à Securitizadora, para estes fins, a respectiva nota de exigência.

4.2.3. Na hipótese de não superação das Condições Precedentes, a Securitizadora rescindir a operação estruturada de emissão desta Cédula e da CCB Macieiras/Castanheiras, sendo devido o pagamento pela Emitente dos Custos Flat incorridos, nos termos do Anexo V, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da notificação da Securitizadora.

4.3. Constituição dos Fundos de Obra: Uma vez superadas todas as Condições Precedentes, os recursos serão integralizados líquidos do Custo Flat, Fundo de Despesas e o pagamento da aquisição dos Terrenos, conforme o caso.

4.4. Procedimento de Desembolso dos Fundos de Obra: As liberações do Fundo de Obra Amendoeiras, do Fundo de Obra Macieiras/Castanheiras e do Fundo de Obra 1º Loteamento, conforme o caso, (em conjunto "Fundos de Obra") serão destinadas para a conta da MV, a ser informada oportunamente. Os valores dos Fundos de Obra serão destinados exclusivamente para o pagamento dos Custos de Obra de cada um dos Condomínios, conforme a necessidade de caixa de cada um deles para conclusão das respectivas obras (em conjunto, o custo de obra de cada um dos referidos Condomínios, serão denominados "Custos de Obra"), sendo certo que, para fins de sua liberação, além da superação das Condições Precedentes, deverão ser obedecidas as seguintes regras:

- a) Mensalmente, até o último Dia Útil de cada mês, a MV junto com a Emitente, informará o montante equivalente à evolução mensal do mês subsequente da obra de cada um dos Condomínios ("Chamada de Capital"). Recebida a Chamada de Capital no prazo determinado pela MV, a Securitizadora deverá transferir, para conta bancária de titularidade da MV, o respectivo valor solicitado na Chamada de Capital.
- b) Até o 10º (décimo) dia de cada mês, a MV enviará o respectivo relatório de medição de obras de cada um dos Condomínios, bem como a evolução e o cronograma físico e financeiro de obra, que será utilizado para a composição do LTV ("Relatório Mensal").
- c) A MV enviará à Securitizadora, até o dia 10 (dez) de cada mês, o Relatório de Comprovação detalhado, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições anteriormente verificadas, aprovadas e pagas pela Gerenciadora, com cópia das respectivas notas e

comprovantes de pagamento, referente ao mês imediatamente anterior ao da emissão do relatório (ressalvado o disposto no item 4.4.1 abaixo).

- d) Trimestralmente, a Securitizadora avaliará o saldo de cada um dos Fundos de Obra retido no Patrimônio Separado e, analisará o cronograma físico-financeiro apresentado no Relatório Mensal pela MV, para verificar a necessidade de aporte dos titulares dos CRI para os meses subsequentes de avanço das obras. Constatando a necessidade do aporte, a programação financeira será com base nos 3 (três) meses subsequente do cronograma financeiro atualizado apresentado no Relatório Mensal, sendo certo que o aporte deverá ser no mínimo trimestralmente.
- e) A Gerenciadora prestará seus serviços da Data de emissão desta cédula até a conclusão de 100% do cronograma de obra, ou, das vistorias com os terceiros adquirentes, o que por último acontecer.

4.4.1. A Securitizadora deverá providenciar a integralização dos CRI por parte dos titulares dos CRI, de acordo com o valor apurado no subitem "d", acima.

4.5. Custos de Obra e Procedimento de Pagamento: A Securitizadora, utilizando-se dos recursos decorrentes, exclusivamente, de cada um dos Fundos de Obra dos Empreendimentos Alvo, procederá ao pagamento dos Custos de Obra, de acordo com a Chamada de Capital.

4.6. O desembolso pela Securitizadora à MV dos valores dos Custos de Obra está condicionado à constatação, pela Securitizadora, de que resultado da razão de garantia ("LTV"), apurada mensalmente pela Securitizadora conforme fórmula abaixo indicada, seja de, no máximo, **70% (setenta por cento)**. Como exemplo, caso o resultado do LTV seja de 69% (sessenta e nove por cento), a Securitizadora liberará a utilização dos respectivos Fundos de Obra para fazer frente aos Custos de Obra, conforme o procedimento previsto nesta Cédula. Por outro lado, caso o LTV seja de 71%, (setenta e um por cento), caberá à Emitente, nos termos do item 4.6.1 abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 70% (setenta por cento):

$$LTV = \frac{\text{Saldo Devedor Atualizado do CRI} + \text{Obra a incorrer} - \text{Caixa Fundos de Obra}}{\text{VPL dos Direitos Créditorios} + 70\% * \text{VGV do Estoque} + 50\% * \text{Terrenos (-)Impostos}} < 70\%$$

Onde:

*Saldo Devedor Atualizado do CRI* = Saldo Devedor Atualizado do CRI, na data do cálculo.

*Obra a incorrer* = Valor total de obra dos Empreendimentos Alvo atualizado a ser indicado no Relatório Mensal;

*Caixa Fundos de Obra* = Somatório do saldo dos Fundos de Obra retido no Patrimônio Separado dos CRI.

*VPL dos Direitos Creditórios* = Receita a receber das Unidades Vendidas nos Empreendimentos Alvo, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação, trazida a valor presente pela taxa da operação, para os períodos seguintes à data de realização do relatório elaborado pelo *Servicer*, o qual contemplará, dentre outras informações, o total das Unidades em Estoque dos Empreendimentos Alvo, quantidade de Unidades Vendidas nos Empreendimentos Alvo e seus respectivos fluxos de pagamento, e que deverá ser encaminhado para a Securitizadora;

*VGV do Estoque* = Valor total das Unidades em Estoque dos Empreendimentos Alvo, calculadas com o valor do metro quadrado nominal médio das 10 (dez) últimas Unidades Vendidas (com *status* de ativa, quitada ou distratada, na data do cálculo), líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo *Servicer* e conforme tipologia das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia), sendo certo que para a precificação do estoque do Loteamento 1, os 5% (cinco por cento) das primeiras vendas não serão consideradas no cálculo do preço médio nominal das unidades, sendo considerada, portanto a tabela lançamento. Inclui-se no somatório do VGV do estoque a área equivalente aos 10.000m<sup>2</sup> do Terreno 1º Loteamento, referente aos futuros lotes comerciais, no preço de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por metro quadrado.

*Terreno* = Valor dos Terrenos:

2º Loteamento = R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais);

3º Loteamento = R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais)

JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. = R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais); e

JARDIM DAS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. = R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).

*Impostos* = RET (4%) ou Lucro Presumido (0,65% de PIS, 3% de COFINS, 1,08% de CSLL e 1,20% de IRPJ com adicional de 0,10%, a depender da receita da companhia). A opção pelo regime tributário será aplicável a critério da Emitente conforme características de cada empreendimento, aplicado somente sobre os Direitos Creditórios e o VGV do estoque.

4.6.1. Caso, por qualquer motivo, o LTV deixe de observar o limite máximo de 70% (setenta por cento), a Emitente e/ou os Avalistas deverão ser notificados pela Securitizadora a aportar recursos próprios na Conta Centralizadora, para o restabelecimento do referido limite, em até 05 (cinco) dias corridos contados da notificação da Securitizadora neste

sentido, sob pena de aplicação do disposto no item 6.1, alínea "c", desta Cédula.

4.6.1.1. Caso o aporte descrito no item 4.6.1 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida notificação, a Emitente e/ou os Avalistas se obrigam a pagar ao titular da CCB um prêmio no valor equivalente 2,5% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor Atualizado da CCB na data da notificação, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da notificação ou última data de Aniversário até a data do efetivo aporte total por parte Emitente e/ou dos Avalistas, sob pena de aplicação do previsto na Cláusula 6.1 (e) desta Cédula.

4.6.1.2. Tendo em vista a apuração mensal do LTV, a notificação que trata o item 4.6.1. acima poderá ser recorrente, até que se restabeleça o LTV da Operação.

4.6.1.3. Os Direitos Creditórios poderão ser utilizados para o pagamento nas Datas de Aniversário, do prêmio acima estabelecido até que o LTV seja cumprido.

4.6.1.4. O limite máximo do LTV indicado na Cláusula 4.6.1 acima poderá ser de até 75% pelo período de 6 (seis) meses, a contar da primeira data de apuração, sem que haja a obrigatoriedade do restabelecimento. Após o referido período, deverão ser observados os procedimentos estabelecidos na Cláusula 4.6.1. e seguintes, ou seja, o LTV máximo retorna para 70%.

4.7. A Securitizadora se compromete a liberar a garantia de Alienação Fiduciária sobre os seguintes imóveis, desde que (i) tenha ocorrido o lançamento do Terreno 1º Loteamento, e (ii) o LTV seja de no máximo 60% (sessenta por cento), após a referida liberação de garantia, não havendo necessidade, para tal liberação, de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na seguinte ordem: (a) matrícula nº 126.209, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, objeto da Alienação Fiduciária 3; (b) matrícula nº 126.205, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo 126.209, objeto da Alienação Fiduciária 3; (c) matrícula nº 139.473, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo - Terreno 2º Loteamento, objeto da Alienação Fiduciária 4; e (d) matrícula nº 139.474, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo - Terreno 3º Loteamento, objeto da Alienação Fiduciária 4.

4.7.1 A Alienação Fiduciária 4 foi celebrada nesta data com condição suspensiva em razão de somente se concretizar após a aquisição dos Terrenos.

4.7.2 Direito de preferência sobre o desenvolvimento dos empreendimentos: A Securitizadora terá o direito de preferência, mas não a obrigação, de estruturar a operação, nas condições apresentadas e comprovadas pelo Emitente, para o desenvolvimento dos empreendimentos a serem construídos nas matrículas que forem liberadas da alienação

fiduciária, nos termos da cláusula 4.7 acima.

## **CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DE RECURSO E GARANTIAS**

5.1. Ordem de Destinação de Recurso: Da Data de Emissão desta Cédula até a quitação integral das Obrigações Garantidas, em cada Data de Aniversário, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, utilizará a totalidade dos recursos depositados na Conta Arrecadadora Amendoeiras, na Conta Arrecadadora Macieiras/Castanheiras e na Conta Arrecadadora Condomínio 1º Loteamento (quando em conjunto, "Contas Arrecadoras" e, individualmente, "Conta Arrecadora") e/ou na Conta Centralizadora, quando aplicável, até o último dia do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, oriundos dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvo (conforme procedimentos descritos abaixo), na seguinte ordem:

- i. Liberação na Conta de Livre Movimentação, conforme especificada no Contrato de Cessão Fiduciária, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação ("RET") ou do Lucro Presumido, conforme opção pelo regime tributário aplicável a critério da Emitente conforme características de cada empreendimento;
- ii. Liberação na Conta de Livre Movimentação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, da comissão de venda em que constar expressamente na Promessa, conforme definição adiante, desde que o valor tenha transitado na respectiva Conta Arrecadadora ("Comissão");
- iii. Pagamento das despesas do Patrimônio Separado, bem como das despesas para manutenção da Conta Centralizadora e das Contas Arrecadoras, conforme definido no Contrato de Cessão ("Despesas");
- iv. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstos no Anexo I e Anexo II;
- v. Pagamento de prêmio conforme itens 4.6.1.1 e 4.6.1.2, se for o caso;
- vi. Liberação para a Conta de Livre Movimentação da Emitente do montante referente a distrato ou rescisão de qualquer um dos contratos ou instrumentos de promessa de compra e venda das Unidades ("Promessa"), bem como do montante relativo ao IPTU das unidades em estoque do Empreendimento Amendoeiras, quando o LTV for de no máximo 70% (setenta por cento). Para tanto, a Emitente deverá apresentar o instrumento do distrato formalizado e qualquer documento da Prefeitura demonstrando o valor do referido IPTU;
- vii. Recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Despesas, abaixo definido;
- viii. Recomposição do LTV, conforme definido acima, se for o caso;

ix. Liberação para a Conta de Livre Movimentação da Emitente de até R\$ 198.000,00 (cento e noventa e oito mil reais), quando: (i) o LTV for de no máximo 60% (sessenta por cento); e (ii) tenha ocorrido o lançamento e a venda de 30% (trinta por cento) do 1º Loteamento. Caso esses dois requisitos não sejam atendidos, os recursos não serão aplicados para a finalidade prevista neste item (ix), passando automaticamente para o cumprimento da destinação do próximo item;

x. Composição dos Fundos de Obra;

xi. Amortização obrigatória do Valor Principal ("Amortização Antecipada Compulsória") desta Cédula no montante de 60% (sessenta por cento) do valor a amortizar; e

xii. Liberação do saldo remanescente para a Conta de Livre Movimentação da Emitente.

5.1.1. Cada Amortização Antecipada Compulsória ocorrerá somente nas Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula.

5.1.2. A Emitente deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do regime tributário escolhido pela Emitente.

5.1.3. Caso em uma determinada Data de Aniversário ou data prevista para pagamento de Despesas e ou Juros Remuneratórios não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados nas Contas Arrecadoras, a Securitizadora utilizará os recursos do Fundo de Despesas constituído no desembolso desta Cédula.

5.1.3.1. Na insuficiência do Fundo de Despesas e dos Direitos Creditórios e desde que obedecidos os procedimentos previstos no item 11 do Quadro Resumo acima, a Emitente deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 01 (um) Dia Útil contados da notificação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do previsto na Cláusula 6.1 (c) desta Cédula.

5.1.3.2. Caso o LTV seja de no máximo 60% (sessenta por cento) e o 1º Loteamento tenha no mínimo 30% (trinta por cento) de venda, a Securitizadora poderá, a seu critério, chamar o aporte dos titulares dos CRI para compor o Fundo de Despesas.

5.1.4. Em caso de distrato ou rescisão de qualquer Promessa, a seguinte regra será observada: (i) quando o LTV for de no máximo ou igual a 70% (setenta por cento), será liberado o montante necessário ao pagamento do distrato ou rescisão para a Conta de Livre Movimentação da Emitente, nos termos da Ordem de Destinação de Recurso prevista na

cláusula 5.1 acima; e (ii) quando o LTV for superior ao máximo de 70% (setenta por cento), caberá à Emitente a responsabilidade pela devolução de valores pagos pelos adquirentes nos termos de cada Promessa.

5.1.4.1. Ainda, caso no período compreendido entre a Data de Emissão desta Cédula e a Data de Vencimento sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins dos incisos de "i" a "xi" da Cláusula 5.1. acima.

5.1.5. Venda das Unidades: Fica desde já certo e ajustado de que a Emitente poderá realizar a venda das Unidades para terceiros, uma vez que tais Unidades integram o ativo circulante da Emitente e se destinam a comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, nas respectivas Contas Arrecadoras.

5.1.5.1. De forma que a Credora e a Securitizadora possam acompanhar as vendas das Unidades, após a constituição da Cessão Fiduciária a Emitente obriga-se a enviar, mensalmente, à Credora e à Securitizadora, sempre até o dia 10 (dez) de cada mês o relatório de fechamento da carteira de recebíveis, contendo todas as vendas de Unidades realizadas no mês imediatamente anterior ("Período de Verificação da Cessão Fiduciária") e estoque.

5.1.5.2. Os Relatórios deverão ser elaborados por empresa especializada ("Servicer") a ser indicada pela Emitente e aprovada pela Credora e/ou a Securitizadora, conforme o caso, às custas da Emitente. O *Servicer* também será responsável pela emissão dos boletos referentes ao pagamento do preço de aquisição das Unidades.

5.1.6. Após a instituição de cada condomínio, a Emitente tem obrigação de apresentar, mensalmente, o pagamento das cotas condominiais e IPTU das Unidades em Estoque, até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês.

5.2. Garantias: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, essa Cédula conta com as seguintes garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) o Aval, (v) a Carta de Fiança; e (vi) Fundo de Despesas.

5.2.1. Cessão Fiduciária: Por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária será constituída a cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e a promessa de cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, relativos aos Empreendimentos Alvo, os quais são tratados, em conjunto, na presente Cédula como "Direitos Creditórios".

5.2.1.1. Nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, este deverá ser aditado de tempos em tempos de forma a contemplar todos os Direitos Creditórios cedidos à Securitizadora em razão da venda das Unidades em Estoque.

5.2.1.2. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão depositados diretamente nas respectivas Contas Arrecadoras.

5.2.2. Alienação Fiduciária: Por meio da celebração de cada Instrumento Particular de Alienação Fiduciária será constituída a Alienação Fiduciária 1, Alienação Fiduciária 2, Alienação Fiduciária 3, Alienação Fiduciária 4 e Alienação Fiduciária 5.

5.2.2.1. As Devedoras declaram e reconhecem que as Unidades em Estoque integram o ativo circulante das respectivas outorgantes das Garantias e que se destinam a comercialização a terceiros. Em vista disso, quando da quitação integral do preço de quaisquer dos instrumentos de comercialização das Unidades em Estoque, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente quitante, e recebimento pela Securitizadora dos recursos nas respectivas Contas Arrecadoras, para que esta proceda conforme o previsto no item 5.1, acima, a Securitizadora providenciará a liberação da respectiva Alienação Fiduciária, sendo certo que a Securitizadora obrigará-se a apresentar à Emitente, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que a Emitente solicitar tal liberação e apresentar os documentos comprobatórios da quitação da referida Unidade pelo respectivo adquirente, o termo de liberação da referida garantia, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários à liberação da respectiva Alienação Fiduciária.

5.2.2.2. Caso, após a emissão do habite-se de cada um dos Empreendimentos Alvo, o adquirente de determinada Unidade, para realizar o pagamento do preço de venda da respectiva Unidade, obtenha financiamento com uma instituição financeira ("Repasse"), e a referida instituição financeira exija a liberação prévia da Alienação Fiduciária constituída sobre esta Unidade, as seguintes providências poderão ser tomadas:

- (i) a Securitizadora se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente no respectivo instrumento que formalize o financiamento entre o adquirente e a instituição financeira, com a finalidade de liberar a Alienação Fiduciária constituída sobre a Unidade objeto do financiamento, sendo certo, no entanto, que tal liberação estará condicionada à previsão no referido contrato de financiamento de que a liberação de 100% (cem por cento) do valor total financiado pela instituição financeira será realizada na respectiva Conta Arrecadora para fins do cumprimento do previsto na Cláusula 5.1, sem prejuízo do disposto acima; ou

- (ii) caso, por determinação da instituição financeira financiadora, a Securitizadora não possa figurar como interveniente anuente no respectivo contrato de financiamento, a Emitente se obriga a aportar recursos próprios na respectiva Conta Arrecadadora no montante a ser financiado pela instituição financeira, sem prejuízo do disposto acima. Em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do referido aporte na respectiva Conta Arrecadadora a Securitizadora liberará a Alienação Fiduciária constituída sobre a Unidade objeto do financiamento.

5.2.3. Alienação Fiduciária de Quotas: Por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas será constituída a alienação fiduciária sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Avalista TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., acima qualificada.

5.2.4. Aval: Adicionalmente, para garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas, os Avalistas comparecem nessa Cédula, na condição de avalistas, e declaram-se responsáveis pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações constantes desta Cédula, os quais poderão, a qualquer tempo, vir a serem chamados para honrar as obrigações ora assumidas, na eventualidade da Emitente deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos.

5.2.4.1. Os Avalistas se declaram, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, serem coobrigados, solidariamente responsáveis com a Emitente, e principais pagadores das obrigações constantes desta Cédula.

5.2.4.2. Os Avalistas, pessoas físicas, declaram ser solteiros e não viver sob o regime de união estável, estando esta formalizada ou não.

5.2.4.3. O valor relativo às obrigações constantes desta Cédula será pago pelos Avalistas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir de comunicação por escrito enviada para os Avalistas informando a falta de pagamento de qualquer valor devido pela Emitente na data de pagamento respectiva, nos termos desta Cédula. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Cédula.

5.2.4.4. Os Avalistas, desde já, concordam e se obrigam a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos desta CCB; e (ii) caso receba qualquer valor da Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora para pagamento das Obrigações Garantidas.

5.2.4.5. Os Avalistas expressamente renunciam aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e artigos 130 e 794, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil").

5.2.4.6. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a Credora.

5.2.4.7. Os Avalistas sub-rogar-se-ão nos direitos do titular desta Cédula caso venham a honrar, total ou parcialmente, o Aval objeto desta Cláusula, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada. Os Avalistas concordam em somente cobrar e exercer seus direitos contra a Emitente em razão da sub-rogação, após a quitação e pagamento integral dos CRI.

5.2.4.8. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Avalistas em relação ao Aval ora prestado será efetuado de modo que o titular desta Cédula receba dos Avalistas os valores que seriam pagos caso o pagamento fosse efetuado pela própria Emitente.

5.2.4.9. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo titular desta Cédula (i) dos requisitos legais requeridos para validade da outorga do Aval; e (ii) dos prazos para execução do Aval, não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo o Aval ser executado e exigido pela Credora ou pela Securitizadora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral quitação das obrigações constantes desta Cédula.

5.2.5. Carta de Fiança: Por meio da celebração da Carta de Fiança, é apresentada garantia adicional no âmbito da Operação, a fim de garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas, declarando-se os celebrantes como responsáveis solidários com a Emitente, em caráter irrevogável e irretratável, pelo pagamento pontual dos valores devidos.

5.2.6. Fundo de Despesas: Será constituído, na data da Integralização, um Fundo de Despesas no montante disposto no item 10 do Quadro Resumo, destinado a custear os Juros Remuneratórios, as Despesas da Operação, custo e despesas para aquisição dos Terrenos, e quaisquer outros valores devidos no âmbito desta CCB, em caso de insuficiência dos Direitos Creditórios ("Fundo de Despesas").

(i) Fica desde já estipulado entre as Partes que o montante mínimo do Fundo de Despesas será equivalente a 1 (uma) PMT(s) Subsequente(s) ("Montante Mínimo do Fundo de Despesas"). A Emitente estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas, caso não haja Direitos Creditórios suficientes, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição, depositados diretamente para a Conta Centralizadora;

- (ii) Toda vez que, por qualquer motivo, incluindo, mas não se limitando às hipóteses de inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor equivalente a 1 (uma) PMT(s) Subsequente(s), observado o disposto do subitem 4.5.1 desta Cédula, o Fundo de Despesas deverá ser recomposto com os montantes decorrentes do recebimento dos Direitos Creditórios, observada a ordem de pagamentos das Obrigações Garantidas, até que se atinja o valor equivalente a 1 (uma) PMT(s) Subsequente(s); e
- (iii) Fica estabelecido que, quando as parcelas vincendas dos 3 (três) meses subsequentes dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvos não tiverem um superavit das 3 PMTs Subsequentes, a Securitizadora tem prerrogativa de reservar o direito creditório no Fundo de Despesas no limite de até 3 PMTs subsequentes, não sendo revertido para o Fundo de Obra.

5.2.6.1. A recomposição do Fundo de Despesas poderá ser decorrente dos Direitos Creditórios desta CCB. Caso não sejam suficientes, a Emitente é obrigada a recompor o Montante Mínimo do Fundo de Despesas devendo aportar recursos próprios na Conta Centralizadora, em até 05 (cinco) dias corridos contados da comunicação da Securitizadora neste sentido, podendo, ainda, a Securitizadora chamar aporte dos titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 5.1.3.2.

5.2.6.2. Caso o aporte descrito acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos, a Emitente e/ou os Avalistas se obrigam a pagar à Securitizadora um prêmio no valor equivalente 2,5% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o valor a ser aportado para recomposição do Fundo de Despesas, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde da data da notificação até a data do efetivo aporte por parte da Emitente e/ou dos Avalistas, sob pena de aplicação do previsto na Cláusula 6.1 (e) desta Cédula.

5.2.6.3. A Credora e a Securitizadora se comprometem, desde já, a permitir que a Emitente tenha acesso à Conta Centralizadora, para fins de consulta e acompanhamento dos recursos depositados.

## **CLÁUSULA SEXTA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**

6.1. Eventos de Vencimento Antecipado: Esta Cédula poderá ser declarada vencida antecipadamente, tornando-se imediatamente exigível a totalidade das Obrigações Garantidas, incluindo o Valor Principal atualizado pelos Juros Remuneratórios, Atualização Monetária e demais encargos não amortizados, sempre de forma não automática, ou seja, mediante deliberação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, na ocorrência das seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

- a) Caso os registros do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 1, do Instrumento

Particular de Alienação Fiduciária 2 e do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 3 não sejam comprovados à Securitizadora em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de assinatura desta CCB, podendo ser prorrogado pela Securitizadora por igual período, desde que a Emitente comprove ter adotado os melhores esforços para cumprir eventuais exigências realizadas pelo competente Cartório de Registro de Imóveis;

- b) Caso os registros do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária e da Carta de Fiança não sejam comprovados à Securitizadora em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de assinatura desta CCB, podendo ser prorrogado pela Securitizadora por igual período, desde que a Emitente comprove ter adotado os melhores esforços para cumprir eventuais exigências realizadas pelos cartórios competentes;
- c) Ocorrência de qualquer uma das causas previstas nos artigos 333, incisos I a III, e do artigo 1.425 do Código Civil, observado, no caso das obrigações pecuniárias, o quanto previsto na alínea "c" abaixo;
- d) Não pagamento por parte da Emitente ou de quaisquer um dos Avalistas, no prazo de até 5 (dias) dias corridos, contados da data do respectivo vencimento, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Cédula, na CCB Macieiras/Castanheiras, no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer um dos instrumentos de constituição das Garantias;
- e) O vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Emitente ou pelos Avalistas no âmbito do mercado de capitais e/ou mercado financeiro, em montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão reais) para cada pessoa, não sanado em 5 (dias) dias corridos, contados da data da declaração do respectivo vencimento antecipado;
- f) Descumprimento, pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Cédula, na CCB Macieiras/Castanheiras, no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer Instrumentos de Garantia (incluindo no caso de não fornecimento dos relatórios necessários para acompanhamento das Garantias), cuja mora não tenha sido sanada em até 15 (quinze) dias corridos, contados da data em que a Emitente receber notificação dando conta do descumprimento da obrigação;
- g) Redução do capital social da Emitente, exceto nos casos de redução de capital realizada para fins de absorção de prejuízos, conforme artigo 173 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das S.A.");
- h) Alteração do quadro social da Emitente e/ou dos Avalistas, sem prévia aprovação da Credora ou da Securitizadora, conforme o caso;
- i) Pagamento pela Emitente de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de

- quaisquer outros pagamentos a seus sócios, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, caso esta esteja em mora relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Cédula e na CCB Macieiras/Castanheiras, sendo vedada em qualquer hipótese, até a quitação desta Cédula e da CCB Macieiras/Castanheiras, o pagamento pela Emitente de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, referente aos Empreendimentos Alvo;
- j) Alienação, cessão, doação ou qualquer transferência das Unidades, objeto da Alienação Fiduciária, enquanto tais Unidades estiverem sujeitas à Alienação Fiduciária, ressalvadas as hipóteses de venda das Unidades ou dos referidos imóveis a terceiros adquirentes, conforme previsto nesta Cédula, ou dos Direitos Creditórios, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
  - k) Cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de quotas) da Emitente;
  - l) Ocorrência de qualquer protesto de títulos da Emitente e/ou de qualquer um dos Avalistas, cujo valor unitário ou agregado nos últimos 12 (doze) meses seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para cada pessoa, desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de recebimento da notificação do protesto, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como a concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título perante o tabelionato competente, ou ainda cancelamento do registro do protesto;
  - m) Caso a Emitente e/ou qualquer um dos Avalistas seja negativado em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em valores iguais ou superiores a R\$ 1.000.000,00 (um milhão reais) para cada pessoa, desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data em que tomar ciência do cadastro, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título, ou ainda cancelamento do registro do protesto;
  - n) No caso de dissolução e/ou liquidação da Emitente e/ou de qualquer dos Avalistas;
  - o) No caso de a Emitente e/ou de qualquer Avalista ajuizarem pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de falência não elidido no período legal, ou insolvência decretada, ou, por qualquer motivo, encerrarem suas atividades, promoverem a alteração de seus objetos sociais ou, bem como na hipótese de falecimento ou decretação de insolvência civil dos Avalistas pessoas físicas;
  - p) Não cumprimento pela Emitente e/ou pelos Avalistas de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não estejam suspensos) ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte ou possa resultar em obrigação de pagamento de valor unitário ou agregado igual ou

superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) para cada pessoa;

- q) No caso de a Emitente comprovadamente prestar informações incompletas, falsas ou alteradas, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza e que possam razoavelmente levar ao descumprimento de obrigações previstas nesta Cédula, à constituição de qualquer uma das Garantias de que tratam essa Cédula e/ou quaisquer Instrumentos de Garantia;
- r) Caso a Emitente não apresente, em até 15 (quinze) dias corridos, contados da solicitação por escrito da Securitizadora, ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, as informações financeiras e contábeis solicitadas e eventuais esclarecimentos;
- s) Caso a Emitente não apresente à Securitizadora, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da Escritura dos Terrenos, as matrículas do Terreno 2º Loteamento e do Terreno 3º Loteamento com o registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 4; e
- t) Caso a Emitente não apresente à Securitizadora, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data do registro do empreendimento imobiliário que será desenvolvido no Terreno 1º Loteamento, a matrícula do Terreno 1º Loteamento com o registro da Alienação Fiduciária 5.

6.1.1. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado não sanados nos respectivos prazos de cura, a Securitizadora deverá convocar assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado ou não, observados o quórum e os procedimentos previstos no Termo de Securitização. Na hipótese de não instalação da referida assembleia geral de titulares dos CRI por falta de quórum, a Securitizadora não declarará o vencimento antecipado. Declarado o vencimento antecipado, a Emitente deverá pagar, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação neste sentido, todo e qualquer montante pendente de pagamento, ainda que não tenha ocorrido sua Data de Vencimento, incluindo o Valor Principal, Juros Remuneratórios e encargos conforme descrito nesta Cédula, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerado em mora.

6.1.2. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emitente obriga-se a comunicar à Credora e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, assim como se obriga a prestar declaração, sempre que solicitada, sobre o cumprimento dos itens previstos acima.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL**

**7.1. Cobrança Judicial ou Extrajudicial:** Se, para recebimento de seu crédito, a Credora tiver que recorrer a meios de cobrança judicial e/ou extrajudicial, a Emitente pagará as taxas e custas judiciais, honorários advocatícios, e quaisquer outras despesas relacionadas à cobrança, que serão devidamente incorporadas ao saldo devedor atualizado.

7.1.1. Fica desde já acordado que o valor dos honorários advocatícios, em caso de cobrança judicial, será arbitrado judicialmente.

7.1.2. A Emitente reconhece que esta Cédula é título executivo extrajudicial e representa dívida certa, líquida e exigível, nos termos do artigo 28 da Lei nº 10.931/04 e do artigo 784 do Código de Processo Civil.

## **CLÁUSULA OITAVA – PAGAMENTO ANTECIPADO**

8.1. Pagamento Antecipado: Sem prejuízo da Amortização Antecipada Compulsória, a Emitente poderá realizar antecipadamente, até a conclusão de 100% (cem por cento) das obras dos Empreendimentos Alvos, qualquer amortização extraordinária dessa Cédula, total ou parcial, mediante aviso de 10 (dez) dias de antecedência, desde que a Emitente amortize essa Cédula pelo Saldo Devedor Atualizado acrescido do pagamento de prêmio no montante equivalente a 1,65%a.m. (um vírgula sessenta e cinco por cento ao mês), calculado sobre o valor a ser amortizado e, *pro rata temporis*, considerando o prazo que compreende a data da amortização facultativa até a data prevista para a conclusão de 100% (cem por cento) das obras dos Empreendimentos Alvos (“Amortização Extraordinária Facultativa”).

8.1.1. Após a conclusão das obras dos Empreendimentos Alvos, a Emitente poderá realizar Amortização Extraordinária Facultativa dessa Cédula, total ou parcial, desde que a Emitente amortize essa Cédula pelo Saldo Devedor Atualizado acrescido do pagamento de prêmio no montante equivalente a 3% (três por cento), incidente sobre o valor atualizado a ser amortizado.

8.1.2. Caso a Emitente opte por utilizar os Direitos Creditórios referentes ao Terreno 1º Loteamento exclusivamente para realização de nova operação de mercado de capitais com a Securitizadora, exercendo esse seu direito de preferência, conforme previsto na cláusula 4.7.2 acima, e desde que a Emitente amortize essa Cédula pelo saldo devedor atualizado, não haverá o pagamento de prêmio. Fica estabelecido que, se a nova operação for estruturada por uma outra Securitizadora, a amortização se enquadra no item 8.1.1 acima.

8.1.3. Não haverá a incidência de prêmio nas hipóteses de Amortização Antecipada Compulsória.

## **CLÁUSULA NONA – COMUNICAÇÕES**

9.1. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Se para a Emitente:

**JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville – Barueri/SP- 06454-020

At.: Marcos Aurélio Pinelli

Tel.: (11) 99900-8280  
E-mail: marcos@eben.com.br

Se para a Credora:

**PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 10º andar  
Itaim Bibi - São Paulo, SP - CEP: 04538-132  
At.: Reinaldo Zakalski da Silva  
Tel.: (55) 11 2172 – 2690  
E-mail: rzakalski@planner.com.br

Se para a Securitizadora:

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152  
Cidade de São Paulo – SP  
At.: Rodrigo Arruy e BackOffice  
Tel.: (11) 4562-7080  
E-mail: rarruy@nmcapital.com.br; contato@cpsec.com.br

Se para os Avalistas:

**CAMILLA REIS PINELLI**

Avenida Cauaxi nº 329, apartamento 502, Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020  
Tel.: (11) 98100-6989  
E-mail: camilla@eben.com.br

**CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**

Avenida Cauaxi, nº 329, apartamento 802, Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020  
Tel.: (11) 99923-5631  
E-mail: caroline@eben.com.br

**EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**

Avenida Cauaxi, nº 329, apartamento 802, Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020  
Tel.: (11) 97095-9232  
E-mail: emanuel@eben.com.br

**MATHEUS REIS PINELLI**

Avenida Cauaxi nº 329, apartamento 502, Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020  
Tel.: (11) 99884-0902  
E-mail: matheus@eben.com.br

**EBEN 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1817, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020

At.: Marcos Aurélio Pinelli  
Tel.: (11) 99900-8280  
E-mail: marcos@eben.com.br

**TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**

Avenida Cauaxi, nº 293, 30º andar, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020

At.: Marcos Aurélio Pinelli  
Tel.: (11) 99900-8280  
E-mail: marcos@eben.com.br

**JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020

At.: Marcos Aurélio Pinelli  
Tel.: (11) 99900-8280  
E-mail: marcos@eben.com.br

**JARDIM DAS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020

At.: Marcos Aurélio Pinelli  
Tel.: (11) 99900-8280  
E-mail: marcos@eben.com.br

9.2. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias corridos após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes nesta Cédula, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

9.3. As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento, sendo certo que a confirmação de entrega, nos termos desta Cláusula, pela Emitente e por um Avalista, implicará na confirmação da entrega de todos os demais Avalistas.

9.4. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

9.5. A Emitente e os Avalistas neste ato concordam que qualquer comunicação enviada nos termos desta Cláusula, e quaisquer outras comunicações, notificações e intimações à Emitente e/ou a um dos Avalistas serão consideradas devidamente realizada para todas, mesmo que referida comunicação tenha sido recebida apenas por uma delas, valendo esta Cláusula como mandato recíproco, na forma do artigo 653 e seguintes do Código Civil.

## **CLÁUSULA DEZ – CESSÃO DE CRÉDITO**

10.1. Cessão: Os Créditos Imobiliários decorrentes desta Cédula serão cedidos, nesta data, para a Securitizadora, conforme o disposto no Contrato de Cessão, para que tais créditos, representados pelas CCI, sejam vinculados aos CRI de sua emissão. Dessa forma, a Emitente desde já concorda com a referida cessão para a Securitizadora. Com a celebração do Contrato de Cessão, a Securitizadora ficará sub-rogada em todos os direitos, ações e obrigações da Credora decorrentes direta ou indiretamente desta Cédula, podendo, inclusive, cobrar o Valor Principal, os Juros Remuneratórios e demais encargos na forma aqui pactuada. Sem prejuízo do disposto acima a Securitizadora poderá posteriormente ceder os Créditos Imobiliários para terceiros.

## **CLÁUSULA ONZE – REGISTRO**

11.1. Registro na B3: Esta Cédula não será registrada na B3.

## **CLÁUSULA DOZE – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMITENTE E AVALISTAS**

12.1. Obrigações da Emitente e dos Avalistas: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta CCB, a Emitente e os Avalistas se obrigam a:

- a) Manter constantemente atualizado e por escrito, junto à Credora o seu endereço. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre qualquer ato ou fato decorrente desta CCB, estas serão automaticamente consideradas intimadas nos termos da Cláusula Nona, acima;
- b) Responsabilizar-se pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou enviados à Credora;
- c) Entregar à Credora, mediante solicitação da Credora neste sentido e em data razoavelmente requerida pelo Credora, os documentos solicitados para atualização daqueles já entregues, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
- d) Dar ciência desta CCB e de seus termos e condições aos seus administradores e farão com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- e) Informar à Credora qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Cédula, bem como a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- f) Comunicar imediatamente à Credora e ao titular dos Créditos Imobiliários representados por esta Cédula a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprometer, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta Cédula;

- g) Utilizar os recursos recebidos, em virtude desta CCB, exclusivamente nos Condomínios e/ou nos Terrenos;
- h) Não transferir ou ceder as suas obrigações, descritas nesta CCB, para terceiros sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, da Credora;
- i) Arcar com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, B3, registros de títulos e documentos e demais despesas necessárias para a formalização desta CCB e para a perfeita formalização dos demais documentos da Oferta Pública Restrita;
- j) Comprovar mensalmente à Credora e ao Agente Fiduciário dos CRI as despesas incorridas e investimentos efetuados nos Condomínios, até o montante desta Cédula, nos termos e prazos estabelecidos nesta CCB;
- k) Enviar, com até 02 (dois) Dias Úteis de antecedência do prazo final estabelecido pela autoridade fiscal, a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente solicitados pela Credora necessários para comprovação de que os recursos desta CCB estão sendo ou foram aplicados exclusivamente nos Condomínios;
- l) Cumprir rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 10.165, de 27 de dezembro de 2000, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;
- m) Proceder todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- n) Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- o) Manter durante a vigência desta CCB, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes;
- p) Disponibilizar seu balanço patrimonial, as demonstrações financeiras do exercício e as demais demonstrações contábeis exigidas em leis, e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em até 02 (dois) úteis, a contar da solicitação da Credora; e
- q) Formalizar e constituir nos termos da lei a Alienação Fiduciária 5.

12.2. Declarações da Emitente e dos Avalistas: A Emitente e os Avalistas declaram, conforme aplicável, que:

- a) Todas as autorizações legais, regulamentares e societárias necessárias à celebração desta Cédula e cumprimento das obrigações aqui previstas foram obtidas e encontram-se válidas na data da assinatura deste instrumento;
- b) Possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar esta Cédula, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações 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) Tomaram todas as medidas necessárias para autorizar a celebração desta Cédula, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas nesta CCB;
- d) Esta Cédula é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- e) A celebração desta Cédula e o cumprimento de suas obrigações: (e.1) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários, conforme aplicável; (e.2) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (e.3) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (e.4) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (e.5) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;
- f) Estão aptos a cumprir as obrigações previstas nesta Cédula e agirão em relação às Partes de boa-fé e com lealdade;
- g) Os representantes legais ou mandatários que assinam esta Cédula não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Cédula e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- h) Os representantes legais ou mandatários que assinam esta Cédula têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nesta Cédula;
- i) Todos os mandatos outorgados nos termos desta Cédula o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irreatável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- j) As discussões sobre o objeto contratual desta Cédula foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- k) Foram informados e avisados de todas as condições e circunstâncias envolvidas na

- negociação objeto desta Cédula e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
- l) Esta Cédula constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste instrumento;
  - m) Não omitiram qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica da Emitente e/ou dos Avalistas em prejuízo da Credora, ou cuja omissão, no contexto da Oferta Pública Restrita, faça com que alguma declaração desta Cédula ou dos Instrumentos de Garantia seja enganosa, incorreta ou inverídica;
  - n) As declarações e garantias prestadas nesta Cédula são verdadeiras, suficientes, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data de emissão desta Cédula e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;
  - o) Foram assessorados por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos;
  - p) Atuam em conformidade com a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act (UKBA)* ("Leis Anticorrupção"), na medida em que (p.1) mantem políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (p.2) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emitente e/ou sua controladora; e (p.3) cumprem as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar, imediatamente, por escrito, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção; e
  - q) Encontram-se adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes desta Cédula e das Garantias e não ocorreu, nem está em curso, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou qualquer evento ou ato que possa configurar um Evento de Vencimento Antecipado.

12.3. Consulta ao SCR: A Emitente e os Avalistas declaram-se cientes e de acordo com os termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.571, de 26 de maio de 2017, conforme alterada, e, desde a presente data, autorizam a Credora e as demais empresas a ela ligadas ou por ela controladas, bem como seus sucessores, a consultar e registrar os débitos e responsabilidades

decorrentes de operações de crédito que constem ou venham a constar em nome da Emitente e dos Avalistas no Sistema de Informações de Crédito (“SCR”) gerido pelo Banco Central do Brasil ou nos sistemas que venham a complementar ou a substituir o SCR.

## **CLÁUSULA TREZE – DISPOSIÇÕES GERAIS**

13.1. Novação: O não exercício pela Credora de qualquer faculdade ou direito que lhe assista não importará em novação ou em qualquer alteração das condições estatuídas nesta Cédula.

13.2. Alterações: A presente Célula somente poderá ser alterada mediante aditivo próprio devidamente assinado pelas Partes.

13.2.1. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários oriundos desta Cédula, a assinatura da Credora, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento, de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Emitente e pela Securitizadora no momento do aditamento, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a atual Credora, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

13.3. Prorrogação dos Prazos: Caso qualquer das datas estipuladas no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula recaia em sábados, domingos ou feriados, o pagamento estipulado deverá ser realizado, pela Emitente, no primeiro Dia Útil subsequente.

13.4. Dados e Informações da Emitente: A Emitente, neste ato, autoriza a Credora a acessar dados e informações financeiras, a seu respeito, junto ao Banco Central do Brasil, Sistema de Informação de Crédito do Banco Central e SERASA – Centralização de Serviços dos Bancos S.A. Para quaisquer outros órgãos, entidades ou empresas, julgados pertinentes pela Credora, este deverá buscar autorização expressa da Emitente.

13.5. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, “Dia Útil” significa de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais.

13.6. Título Executivo Extrajudicial: A presente Cédula constitui um título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil. A Emitente reconhece a certeza e a liquidez do total da dívida ora contraída, nos termos da Lei nº 10.931/04, compreendendo o Valor Principal atualizado conforme Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, taxas, comissões, impostos e quaisquer outros encargos, conforme aplicáveis.

13.7. As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste instrumento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em

qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

13.8. 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 desta Cédula e de suas Garantias, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Cédula, de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas, sendo apenas a via da Credora denominada de "via negociável".

São Paulo, 08 de outubro de 2021.

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)  
(Páginas de assinaturas abaixo.)*

(Página de assinaturas 1/3 da Cédula de Crédito Bancário nº 215/2021, emitida pela Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda. em favor da Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A.)

---

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli  
Cargo: Administrador

---

Nome: Matheus Reis Pinelli  
Cargo: Administrador

**JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**  
*Emitente*

(Página de assinaturas 2/3 da Cédula de Crédito Bancário nº 215/2021, emitida pela Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda. em favor da Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A.)

\_\_\_\_\_  
Nome: Romeu Romero Junior  
Cargo: Diretor

\_\_\_\_\_  
Nome: Lucimeire Souza de Oliveira  
Cargo: Procuradora

**PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**  
*Credora*

(Página de assinaturas 3/3 da Cédula de Crédito Bancário nº 215/2021, emitida pela Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda. em favor da Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A.)

*Avalistas:*

**CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**

**CAMILLA REIS PINELLI**

**EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**

**MATHEUS REIS PINELLI**

Nome: Caroline Soares de Oliveira Pinelli

Nome: Camilla Reis Pinelli

Cargo: Administradora

Cargo: Administradora

**EBEN 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli

Nome: Matheus Reis Pinelli

Cargo: Administrador

Cargo: Administrador

**TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli

Nome: Matheus Reis Pinelli

Cargo: Administrador

Cargo: Administrador

**JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli

Nome: Matheus Reis Pinelli

Cargo: Administrador

Cargo: Administrador

**JARDIM DAS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

*Testemunhas:*

Nome: Mara Cristina Lima

Nome: Diogo Roberto Villar Dias

CPF/ME nº: 148.236.208-28

CPF/ME nº: 298.192.018-96

## ANEXO I –CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Periodo	Data de Aniversário	Paga Juros?	% Tai
Emissão	08/10/2021		
0	20/10/2021	S	0,0000%
1	20/11/2021	S	0,0000%
2	20/12/2021	S	0,0000%
3	20/01/2022	S	0,0000%
4	20/02/2022	S	0,0000%
5	20/03/2022	S	0,0000%
6	20/04/2022	S	0,0000%
7	20/05/2022	S	0,0000%
8	20/06/2022	S	0,0000%
9	20/07/2022	S	0,0000%
10	20/08/2022	S	0,0000%
11	20/09/2022	S	0,0000%
12	20/10/2022	S	0,0000%
13	20/11/2022	S	0,0000%
14	20/12/2022	S	0,0000%
15	20/01/2023	S	0,0000%
16	20/02/2023	S	0,0000%
17	20/03/2023	S	0,0000%
18	20/04/2023	S	0,0000%
19	20/05/2023	S	0,0000%
20	20/06/2023	S	0,0000%
21	20/07/2023	S	0,0000%
22	20/08/2023	S	0,0000%
23	20/09/2023	S	0,0000%
24	20/10/2023	S	0,0000%
25	20/11/2023	S	0,0000%
26	20/12/2023	S	0,0000%
27	20/01/2024	S	0,0000%
28	20/02/2024	S	0,0000%
29	20/03/2024	S	0,0000%
30	20/04/2024	S	0,0000%
31	20/05/2024	S	0,0000%
32	20/06/2024	S	0,0000%
33	20/07/2024	S	0,0000%
34	20/08/2024	S	0,0000%
35	20/09/2024	S	0,0000%
36	20/10/2024	S	0,0000%
37	20/11/2024	S	0,0000%
38	20/12/2024	S	0,0000%
39	20/01/2025	S	0,0000%
40	20/02/2025	S	0,0000%
41	20/03/2025	S	0,0000%
42	20/04/2025	S	0,0000%

43	20/05/2025	S	0,0000%
44	20/06/2025	S	0,0000%
45	20/07/2025	S	0,0000%
46	20/08/2025	S	0,0000%
47	20/09/2025	S	0,0000%
48	20/10/2025	S	0,0000%
49	20/11/2025	S	0,0000%
50	20/12/2025	S	0,0000%
51	20/01/2026	S	100,0000%

## ANEXO II – CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

A Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios serão calculados da seguinte forma:

1.1. Atualização Monetária: O valor nominal ou o saldo do valor nominal da Cédula será objeto de Atualização Monetária mensal, de acordo com a variação positiva do INCC-DI, até a Data de Vencimento conforme descrito abaixo:

$$SDA = SDB \times C$$

Onde:

SDA =	Saldo Devedor Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
SDB =	saldo devedor na data do desembolso da Cédula ou saldo devedor após cada amortização última amortização da Cédula, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
C =	Fator da variação mensal positiva do INCC-DI, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

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

Onde:

NI <sub>m-2</sub> =	Número Índice do INCC-DI do segundo mês imediatamente anterior ao mês de emissão da Cédula, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro de 2021, será utilizado o número índice do mês de Agosto de 2021;
NI <sub>m-3</sub> =	Número Índice do INCC-DI do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão da Cédula, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro de 2021, será utilizado o número índice do mês de Julho de 2021;
dcp =	Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro de 2021, o dcp será o número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização do CRI e a primeira Data de Aniversário.
dct =	Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, e a próxima Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, sendo dcp

um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro de 2021, o dct será igual a 30.

Na hipótese de não divulgação do  $NI_{m-2}$  até qualquer uma das Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação positiva do INCC-DI, será aplicada a última variação positiva do índice conhecida.

A aplicação do INCC-DI, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento à presente Cédula ou qualquer outra formalidade.

1.2. Juros Remuneratórios: serão pagos mensalmente, em cada Data de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula, com base na seguinte fórmula:

$$J = SDA \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;  
SDA = Conforme definido acima  
Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

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

Onde:

i = 14,71 (quatorze inteiros e setenta e um centésimo);  
dcp = conforme definido acima.  
dct = conforme definido acima.

1.3. Cálculo da Amortização: O Saldo Devedor Atualizado será pago em parcela única na Data de Vencimento, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$AMI = SDA \times TAI$$

Onde:

AMI= Valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;  
SDA = Conforme definido acima;

TAI = Taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com o Anexo II desta Cédula.

1.4. Cálculo da Parcela: será calculado da seguinte forma:

$$SDR = SDA - AMI$$

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

SDA = Conforme definido acima;

AMI = Valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

### ANEXO III – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Amendoeiras	Registro de Imóveis	matrícula	Trimestral	Cronograma Estimado	
				% Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento Amendoeiras
Condomínio Residencial Jardim das Amendoeiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.207	1	2,94%	R\$ 1.800.000,00
Condomínio Residencial Jardim das Amendoeiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.207	2	0,98%	R\$ 600.000,00

Empreendimento Castanheira	Registro de Imóveis	matrícula	Trimestral	Cronograma Estimado	
				% Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento Castanheira
Condomínio Residencial Jardim das Macieiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.206	1	1,63%	R\$ 995.694,00
Condomínio Residencial Jardim das Macieiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.206	2	1,43%	R\$ 873.360,00
Condomínio Residencial Jardim das Macieiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.206	3	2,62%	R\$ 1.600.332,00
Condomínio Residencial Jardim das Macieiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.206	4	4,44%	R\$ 2.714.130,00
Condomínio Residencial Jardim das Macieiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.206	5	5,52%	R\$ 3.376.038,00
Condomínio Residencial Jardim das Macieiras	Registro de Imóveis de Taubaté	126.206	6	3,04%	R\$ 1.858.446,00

Empreendimento Terreno 1º Loteamento	Registro de Imóveis	matrícula	Trimestral	Cronograma Estimado	
				% Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento Terreno 1º Loteamento
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	1	3,24%	R\$ 1.978.980,00
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	2	3,15%	R\$ 1.924.530,00
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	3	5,87%	R\$ 3.587.250,00
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	4	5,72%	R\$ 3.497.250,00
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	5	5,19%	R\$ 3.173.250,00
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	6	4,89%	R\$ 2.990.250,00
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	7	4,68%	R\$ 2.860.248,00
Loteamento Solar do Vale	Registro de Imóveis de Taubaté	139.475	8	4,68%	R\$ 2.860.242,00

## ANEXO IV – RELATÓRIO DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

<b>Empresa Contratada</b>	<b>Serviço</b>	<b>Nº da Nota Fiscal</b>	<b>Valor da Nota Fiscal</b>	<b>Data do Pagamento</b>

## ANEXO V – CUSTO FLAT

Custos referente aos Empreendimentos Alvo:

<b>Emissão</b>	<b>Agente</b>	<b>Base</b>	<b>Vlr Liquido</b>	<b>Imposto</b>	<b>Valor Total</b>
Securitizadora (emissão, distribuição, ccb e etc)	CPSec	Fixo	240.000,00	12,15%	273.192,94
Assessoria Legal	VNP	Fixo	150.000,00	0,00%	150.000,00
Pré-Registro por Integralização	CETIP - B3	0,0290%	14.500,00	0,00%	14.500,00
Liquidação Financeira (inicial)		0,0010%	500,00	0,00%	500,00
Registro do CCI - CPSec e Pavarini		0,0030%	6.000,00	0,00%	6.000,00
Agente Fiduciário	Pavarini	Fixo	20.000,00	9,65%	22.136,14
Implementação e registro CCI	Pavarini	Fixo	20.000,00	9,65%	22.136,14
Custodia da CCI - 1º anual	Pavarini	Fixo	5.000,00	9,65%	5.534,03
Auditoria Recebível - Jurídica Financeira	Arke	Fixo	9.720,00	0,00%	9.720,00
Cadastro Recebível	Arke	Fixo	3.645,00	0,00%	3.645,00
MV engenharia	MV	Fixo	18.000,00	0,00%	18.000,00
Custo Inicial Auditoria	Crowe	Fixo	1.619,16	0,00%	1.619,16
Custo ANBIMA - Distribuição	Anbima	Fixo	4.397,00	0,00%	3.136,00
Taxa Adm do CRI - 1º Pagamento	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
Deposito garantia efetuado em 16.07.21					<b>-250.000,00</b>
<b>TOTAL CUSTOS FLAT</b>					<b>285.810,93</b>

Em relação à CCB Amendoeiras serão cobrados 60% dos valores acima.

## ANEXO VI – MINUTA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA 5

### INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

#### I – PARTES

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

**TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 42.547.169/0001-06, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, 30º andar, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.237.401.826, neste ato representado por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI e por MATHEUS REIS PINELLI (“Fiduciante”);

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária” ou “Securitizadora”), doravante denominada, quando em conjunto com a Fiduciante, “Partes”, e, cada uma, isolada e indistintamente “Parte”).

E ainda como intervenientes anuentes:

**JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial de São Paulo/SP sob NIRE nº 3523112637-8, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville, Cidade de Barueri Estado de São Paulo, CEP 06454-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.912.031/0001-80, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Jardim dos Parques”); e

**PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial de São Paulo/SP sob NIRE nº 3523175387-9, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1815, Alphaville, Cidade de Barueri Estado de São Paulo, CEP 06454-020, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.549.091/0001-30, neste ato representada na forma de seu contrato social (“SPE Macieiras” e, quando designada em conjunto com Jardim dos Parques, serão denominadas simplesmente “Devedoras”).

#### II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) A Devedora Jardim dos Parques é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 126.207, do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, Estado de São Paulo (“Cartório de Registro de Imóveis”) (“Imóvel Amendoeiras”), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário

residencial denominado "Condomínio Residencial Jardim das Amendoeiras", situado na Avenida Virgílio Cardoso Pinna – Área B01-C, no Bairro de Piracangaguá, no Município de Taubaté, Estado de São Paulo ("Condomínio Amendoeiras" ou "Empreendimento Amendoeiras");

b) O Condomínio Amendoeiras, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Taubaté, Estado de São Paulo, processo nº 18.185/2018, em 23/10/2018, e memorial descritivo das especificações da obra encontra-se depositado no Registro de Imóveis de Taubaté, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), composto por 128 (cento e vinte e oito) unidades assobradadas, exclusivamente residenciais, o qual, conforme R.4 da Matrícula, datado de 27/11/2018, apresenta 11.926,96 m<sup>2</sup> (onze mil, novecentos e vinte e seis vírgula noventa e seis metros quadrados) de área total construída e 16.118,39m<sup>2</sup> (dezesesseis mil, cento e dezoito vírgula trinta e nove metros quadrados) de área privativa, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades Amendoeiras");

c) A Devedora SPE Macieiras é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 126.206, do Cartório de Registro de Imóveis ("Imóvel Macieiras/Castanheiras"), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Condomínio Residencial Jardim das Macieiras", situado na Avenida Virgílio Cardoso Pinna – Área B01-B, no Município de Taubaté ("Condomínio Macieiras/Castanheiras" ou "Empreendimento Macieiras/Castanheiras");

d) O Condomínio Macieiras/Castanheiras, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Taubaté, Estado de São Paulo, processo nº 71.764/2018, em 14/06/2019, e memorial descritivo das especificações da obra encontra-se depositado no Registro de Imóveis de Taubaté, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591/64, composto por 115 (cento e quinze) unidades residências assobradadas, exclusivamente residenciais, o qual, conforme R.5 da Matrícula, datado de 23/11/2020, apresenta 10.776,63m<sup>2</sup> (dez mil, setecentos e setenta e seis metros e sessenta e três centímetros quadrados) de área total construída e 14.494,45m<sup>2</sup> (quatorze mil, quatrocentos e noventa e quatro metros e quarenta e cinco centímetros quadrados) de área privativa, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades Macieiras/Castanheiras" e, em conjunto com as Unidades Amendoeiras, doravante denominadas simplesmente como "Unidades");

e) A Fiduciante pretende adquirir os seguintes terrenos ("Terrenos"): (i) Imóvel Rural denominado "Granja Piloto Ltda – Gleba C", melhor descrito na matrícula nº 139.475, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, este doravante denominado "Terreno 1º Loteamento"; (ii) Imóvel Rural denominado "Granja Piloto Ltda – Gleba A", melhor descrito na matrícula nº 139.473, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, este doravante denominado "Terreno 2º Loteamento"; e (iii) Imóvel Rural denominado "Granja Piloto Ltda – Gleba B", melhor descrito na matrícula nº 139.474, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, este doravante denominado "Terreno 3º Loteamento";

f) A aquisição dos Terrenos cujo proprietário é a BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.201.501/0001-61, na qualidade de administradora do JGP Canvas Distressed Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizados, inscrito no CNPJ/ME sob nº 13.504.046/0001-90, será realizada com recursos das CCB's, mediante celebração de Escritura Pública de Compra e Venda ("Escritura dos Terrenos");

g) A Fiduciante pretende desenvolver loteamento no Terreno 1º Loteamento ("Condomínio 1º Loteamento" ou "Empreendimento 1º Loteamento" que, em conjunto com Empreendimento Macieiras/Castanheiras e Empreendimento Amendoeiras, serão doravante designados como "Empreendimentos Alvo" ou "Condomínios");

h) A **JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.138.267/0001-12, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020 ("SPE Castanheiras") é proprietária do TERRENO designado ÁREA B01-E, correspondente a parte da área B01, que é parte da área 04, que é parte da área B do imóvel situado no bairro do Piracangaguá, melhor descrito na matrícula nº 126.209, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, cujo empreendimento ainda não foi iniciado ("Imóvel Castanheiras");

i) A **JARDIM DAS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.291.584/0001-49, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020 ("SPE Pitangueiras") é proprietária do TERRENO designado ÁREA B01-A, correspondente a parte da área B01, que é parte da área 04, que é parte da área B do imóvel situado no bairro do Piracangaguá, melhor descrito na matrícula nº 126.205, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo ("Imóvel Pitangueiras");

j) A Devedora Jardim dos Parques emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, em 08 de outubro de 2021, a Cédula de Crédito Bancário nº 215/2021 ("Cédula Amendoeiras"), no valor de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), em favor da **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19 ("Planner"), montante esse que servirá, dentre outra destinação, para o desenvolvimento das obras dos Empreendimentos Alvo e aquisição, pela Terra Prometida, dos Terrenos;

k) A Devedora SPE Macieiras emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, em 08 de outubro de 2021, a Cédula de Crédito Bancário nº 216/2021 ("Cédula Macieiras/Castanheiras" e, quando mencionada em conjunto com a Cédula Amendoeiras, "CCB's" ou "Cédulas"), no valor de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), em favor da Planner, montante esse que servirá, dentre outra destinação, para o desenvolvimento das obras dos Empreendimentos Alvo e aquisição, pela Terra Prometida, dos Terrenos;

l) As Devedoras se obrigaram em decorrência da emissão das Cédulas, entre outras obrigações, a pagar à Planner os direitos creditórios decorrentes das Cédulas, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária dos Condomínios, que compreendem a obrigação de pagamento pelas Devedoras do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos nas Cédulas), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pelas Devedoras por força das Cédulas, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas das Cédulas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nas Cédulas ("Créditos Imobiliários");

m) A Planner cede, na presente data, à Fiduciária, na qualidade de securitizadora, a totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante a celebração, do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão");

n) As Devedoras, a Fiduciante, a SPE Castanheiras e a SPE Pitangueiras se obrigaram a outorgar, em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas no âmbito das CCB's, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nas CCB's, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo do Valor Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios, ou encargos de qualquer natureza, bem como quaisquer outras obrigações derivadas das CCB's e dos demais documentos dela originados ("Obrigações Garantidas"), as seguintes garantias (quando em conjunto, as "Garantias"):

(i) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade das Devedoras oriundos das Unidades Vendidas ("Direitos Creditórios Unidades Vendidas"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade das Devedoras, oriundos da comercialização das Unidades em Estoque ("Direitos Creditórios Unidades em Estoque"), a serem formalizadas, nesta data, por meio do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão Fiduciária" ou "Cessão Fiduciária"). As Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pelas Devedoras passarão a integrar o conceito de "Unidades Vendidas" e, conseqüentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de "Direitos Creditórios Unidades Vendidas". A Cessão Fiduciária também englobará os direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades dos Empreendimentos Alvo da comercialização das unidades residenciais do loteamento a ser desenvolvido no Terreno 1º Loteamento (em conjunto, as unidades dos Empreendimentos Alvo serão doravante denominadas simplesmente "Unidades", sendo que os recebíveis advindos das vendas das Unidades serão denominados simplesmente como "Direitos Creditórios"). Os Direitos Creditórios deverão ser depositados nas respectivas contas arrecadoras dos Condomínios e, posteriormente, ser transferidos para conta que concentrará os recursos provenientes dos Condomínios.

(ii) Alienação fiduciária sobre o Imóvel Amendoeiras e as Unidades Amendoeiras ("Alienação Fiduciária 1"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do

“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 1”);

(iii) Alienação fiduciária sobre o Imóvel Macieiras/Castanheiras e as futuras Unidades Macieiras/Castanheiras (“Alienação Fiduciária 2”), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 2”);

(iv) Alienação fiduciária sobre o Imóvel Castanheiras e o Imóvel Pitangueiras (“Alienação Fiduciária 3”), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 3”);

(v) Alienação fiduciária sobre o Terreno 2º Loteamento e sobre o Terreno 3º (“Alienação Fiduciária 4”), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 4”);

(vi) A presente Alienação fiduciária (“Alienação Fiduciária 5” que, em conjunto com Alienação Fiduciária 1, Alienação Fiduciária 2, Alienação Fiduciária 3 e Alienação Fiduciária 4 serão denominadas simplesmente “Alienação Fiduciária”), a qual será formalizada nos termos deste Contrato (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 5”, que, em conjunto com o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 1, Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 2, Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 3 e Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 4 serão denominados simplesmente “Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária”);

(vii) Alienação fiduciária sobre as quotas da Fiduciante (“Alienação Fiduciária de Quotas”), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Participação Societária em Garantia” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”);

(viii) Garantia fidejussória (“Aval”), prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), pelos seguintes Avalistas qualificados acima;

(ix) Carta de fiança outorgada em 08 de outubro de 2021 (“Carta de Fiança”); e

(x) O Fundo de Despesas e o Fundo de Obras integrarão o patrimônio separado da Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização, e seus recursos serão utilizados nos termos dos Documentos da Operação.

o) A Fiduciária, na qualidade de securitizadora, emite, nesta data, 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário

com Garantia Real e Sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado entre a Fiduciária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário", conforme aplicável);

p) A Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

q) A Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente alienação fiduciária e representados pelas CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da sua 1ª Emissão ("CRI"), conforme o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Securitizadora ("Termo de Securitização"), celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário;

r) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, conforme o "Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A." ("Contrato de Distribuição");

s) Integram a Oferta Pública Restrita os seguintes documentos (quando em conjunto, "Documentos da Operação"): (i) as CCB's; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o presente Contrato e cada Instrumento Particular de Alienação Fiduciária; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) a Carta de Fiança; (vii) o Termo de Securitização; (viii) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; (ix) o Contrato de Distribuição; e (x) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima;

t) A garantia a ser constituída nos termos deste Contrato, pela Fiduciante, é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei nº 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e

u) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças ("Contrato"), o qual será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

### **III – CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES**

1.1. As palavras e 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 no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

1.2. Salvo qualquer disposição expressa em contrário prevista neste Contrato, todos os termos e condições dos Documentos da Operação aplicam-se total e automaticamente a este Contrato e deverão ser considerados como uma parte integrante deste Contrato, como se estivessem aqui transcritos.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

2.1. Alienação Fiduciária: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, à Fiduciária, a propriedade plena das unidades equivalentes a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) dos lotes comerciais do empreendimento a ser desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 139.475, ficha 1, Livro nº 2 do Oficial de Registro de Imóveis de Taubaté/SP ("Unidades"), conforme descritos e caracterizados no Anexo A deste Contrato ("Alienação Fiduciária"), quando do registro do empreendimento imobiliário, observado que cada uma das Unidades responderá pelo percentual que lhe for atribuído no Anexo B deste Contrato, quando da caracterização das Unidades, em relação à totalidade das Obrigações Garantidas, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta das Unidades, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato.

2.1.1. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, as Unidades estarão perfeitamente descritas e caracterizadas no Anexo B ao presente Contrato e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.1.2. A Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratificam, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.

2.1.3. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração

correspondente da Alienação Fiduciária constituída nos termos deste Contrato, exceto se a presente garantia for expressamente liberada, nos termos do item 2.4 abaixo.

2.1.4. A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que sejam titulares sobre as Unidades, sem que haja prévia e expressa anuência, por escrito, da Fiduciária, exceto no que se refere à celebração de contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre as Unidades aos adquirentes finais de eventual empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 139.475, ficha 1, Livro nº 2 do Oficial de Registro de Imóveis de Taubaté/SP ("Imóvel"), o que fica, desde já, autorizado. Para tanto, a Fiduciante deverá incluir em tais contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre as Unidades previsão autorizando a constituição desta Alienação Fiduciária, bem como cláusula no sentido de que as propriedades das unidades somente serão transferidas ao adquirente final mediante a liberação desta Alienação Fiduciária, sempre observadas as condições previstas neste Contrato e no Contrato de Cessão.

2.1.5. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a: (i) quando do registro do empreendimento imobiliário e criação das Unidades, mantê-las em perfeito estado de segurança e utilização; (ii) adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação às Unidades; e (iii) pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos às Unidades.

2.2. Registro: A transferência da propriedade fiduciária das Unidades pela Fiduciante à Fiduciária operar-se-á mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

2.2.1. O presente Contrato deverá ser objeto de prenotação para registro da Garantia Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data do registro do empreendimento imobiliário.

2.2.2. O registro previsto no item 2.2, acima, deverá ser providenciado pela Fiduciante em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data do registro do empreendimento imobiliário, podendo ser prorrogado por igual período, por 2 (duas) vezes, desde que a Fiduciante comprove à Fiduciária ter adotado os melhores esforços para cumprir eventuais exigências realizadas pelo Cartório de Registro de Imóveis.

2.2.3. Durante o período de que trata o item 2.2.2 acima, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro previsto no item 2.2 deste Contrato. A Fiduciante obriga-se a apresentar este Contrato devidamente registrado à Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de obtenção do referido registro.

2.2.4. Observado o previsto no item 2.2.2 acima com relação ao prazo para obtenção do

registro deste Contrato, a Fiduciante e a Fiduciária ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer rerratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Cartório de Registro de Imóveis para a realização do registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

2.2.5. Mediante o registro do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização das Unidades, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta das Unidades.

2.2.6. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente às respectivas Unidades, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, exceto se a presente garantia for liberada pela Fiduciária, obrigando a Fiduciante a manter, conservar e guardar as Unidades, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre as Unidades, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária constituídas nos termos deste Contrato.

2.2.7. A Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até a integral quitação a Obrigação Garantida, nomeia e constitui a Fiduciária para, **(a)** caso não cumpra qualquer das obrigações a que se refere este item 2.2, representá-las perante qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, competentes registros do comércio, cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis e cartórios de protesto, conforme aplicável, com poderes especiais para, em seu nome: (i) notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Alienação Fiduciária; (ii) praticar atos perante o Cartório de Registro de Imóveis, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou à averbação da Alienação Fiduciária, assinando formulários, pedidos, requerimentos e efetuando pagamentos; e (iii) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato; e **(b)** caso não cumpram qualquer das obrigações que ensejem a declaração do vencimento antecipado a Obrigação Garantida sem que tenham sido quitadas, e após seguidas as determinações na CCB's, representá-las perante qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, competentes registros do comércio, cartórios de registro de títulos e documentos, ofícios de registro de imóveis e cartórios de protesto, com poderes especiais para, em seu nome, representá-la na assinatura de eventuais aditamentos a este Contrato que se façam necessários para atender a eventuais exigências do Cartório de Registro de Imóveis, bem como para quaisquer procedimentos necessários para executar a garantia e manter os direitos da Fiduciária de receber quaisquer valores decorrentes a Obrigação Garantida.

2.3. Benfeitorias: Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas nas Unidades, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estas e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

Liberação da Alienação Fiduciária: A Fiduciária deverá liberar as Unidades, nos termos previstos nas CCB's conforme regra de LTV ali prevista. Além disso, a Fiduciária, nos termos das CCB's, declara e reconhece que as Unidades integram o ativo circulante da Fiduciante e que serão resultantes do desenvolvimento de empreendimento imobiliário para comercialização a terceiros. Em vista disso, quando da quitação integral do preço de quaisquer dos instrumentos de comercialização das unidades, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente quitante, e recebimento pela Fiduciária, na qualidade de securitizadora, dos recursos na conta do patrimônio separado dos CRI (Conta Centralizadora), para que esta proceda conforme a Ordem de Destinação de Recursos prevista nas CCB's. A Fiduciária providenciará a liberação da Alienação Fiduciária da respectiva Unidade, somente após à concessão do Habite-se do empreendimento imobiliário, em até 3 (três) Dias Úteis, a contar da data da apresentação pela Fiduciante a Fiduciária dos documentos comprobatórios da quitação da referida Unidade pelo respectivo adquirente, devendo a Fiduciária apresentar o termo de liberação da referida garantia, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários à liberação da Alienação Fiduciária da respectiva Unidade.

2.3.1. Caso o adquirente de determinada Unidade, para realizar o pagamento do preço de venda da referida unidade, obtenha financiamento com uma instituição financeira e a referida instituição financeira exija a liberação prévia da Alienação Fiduciária constituída sobre referida unidade, as seguintes providências poderão ser tomadas:

- i) A Fiduciária obriga-se, neste ato, a comparecer como parte interveniente no respectivo instrumento que formalize o financiamento entre o adquirente e a instituição financeira, com a finalidade de liberar a Alienação Fiduciária constituída sobre a Unidade objeto do financiamento, sendo certo, no entanto, que tal liberação estará condicionada à previsão no referido contrato de financiamento de que a liberação pela instituição financeira de 100% (cem por cento) do valor total financiado será realizada na Conta Centralizadora, para fins de Amortização Antecipada Compulsória, conforme definido nas CCB's; e
- ii) Caso, por determinação da instituição financeira financiadora, a Fiduciária não possa figurar como interveniente anuente no respectivo contrato de financiamento, a Fiduciante obriga-se a aportar recursos próprios na Conta Centralizadora no montante a ser financiado pela instituição financeira. Em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do referido aporte na Conta Centralizadora, a Fiduciária liberará a Alienação Fiduciária de

respectiva Unidade objeto do financiamento.

2.4. Venda das Unidades: Fica desde já certo e ajustado que a Fiduciante poderá realizar a venda das Unidades, após realização de eventual empreendimento imobiliário no Imóvel, nos termos do item 0, acima, uma vez que tais Unidades integram o ativo circulante da Fiduciante e se destinam à comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na conta arrecadadora do respectivo Condomínio.

2.5. Ônus: A Fiduciante declara que, nesta data, as Unidades estão livres de quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições judiciais ou extrajudiciais, seja de que natureza for.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

3.1. Características: As Obrigações Garantidas têm as características descritas nas CCB's, na Escritura de Emissão de CCI, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação que, para os fins do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965 e do artigo 24 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, das quais destaca-se as seguintes características:

#### **- Cédula Amendoeirás**

- a) Valor Principal: R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais);
- b) Data de Emissão: 08 de outubro de 2021;
- c) Data de Vencimento: 20 de janeiro de 2026;
- d) Cronograma de Amortização: A amortização do Valor Principal atualizado será realizada na forma do Anexo I da Cédula Amendoeirás;
- e) Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("INCC-DI" e "Atualização Monetária", respectivamente). Sobre o Valor Principal Atualizado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 14,71% (quatorze inteiros e setenta e um centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II da Cédula Amendoeirás, desde a data da primeira Integralização, inclusive, ou da Data de Aniversário dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive; ("Juros Remuneratórios");
- f) Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrerá conforme estabelecido no Anexo I da Cédula Amendoeirás;

- g) Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas na Cédula Amendoeiras, ou atraso, por parte da Jardim dos Parques, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula Amendoeiras, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula Amendoeiras ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cédula Amendoeiras), será devido pela Jardim dos Parques, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula Amendoeiras e acarretará: (i) aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e (ii) aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, *pro rata die*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula Amendoeiras, a Jardim dos Parques, ultrapassado o prazo de purga da mora de 15 (quinze) dias a contar da data de recebimento da notificação da Fiduciária, estará sujeita à aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitada a 3% (três por cento) da totalidade do saldo devedor atualizado da Cédula Amendoeira; e
- h) Demais características: O local, as datas de pagamento e as demais características da Cédula Amendoeiras estão discriminadas na própria CCB.

#### **- Cédula Macieiras/Castanheiras**

- a) Valor Principal: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);
- b) Data de Emissão: 08 de outubro de 2021;
- c) Data de Vencimento: 20 de janeiro de 2026;
- d) Cronograma de Amortização: A amortização do Valor Principal atualizado será realizada na forma do Anexo I da Cédula Macieiras/Castanheiras;
- e) Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("INCC-DI" e "Atualização Monetária", respectivamente). Sobre o Valor Principal Atualizado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 14,71% (quatorze inteiros e setenta e um centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II da Cédula Macieiras/Castanheiras, desde a data da primeira Integralização, inclusive, ou da Data de Aniversário dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive; ("Juros Remuneratórios");

- f) Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrerá conforme estabelecido no Anexo I da Cédula Macieiras/Castanheiras;
- g) Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas na Cédula Macieiras/Castanheiras, ou atraso, por parte da SPE Macieiras, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula Macieiras/Castanheiras, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula Macieiras/Castanheiras ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cédula Macieiras/Castanheiras), será devido pela SPE Macieiras, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula Macieiras/Castanheiras e acarretará: (i) aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e (ii) aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, *pro rata die*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula Macieiras/Castanheiras, a SPE Macieiras, ultrapassado o prazo de purga da mora de 15 (quinze) dias a contar da data de recebimento da notificação da Fiduciária, estará sujeita à aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitada a 3% (três por cento) da totalidade do saldo devedor atualizado da Cédula Macieiras/Castanheiras; e
- h) Demais características: O local, as datas de pagamento e as demais características da Cédula Macieiras/Castanheiras estão discriminadas na própria CCB.

3.2. Vinculação aos CRI: Sem prejuízo das obrigações descritas na Cláusula 2.1, deste Contrato, a Alienação Fiduciária, constituída nos termos deste Contrato, garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Fiduciante, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, bem como a liquidação integral do Patrimônio Separado da emissão dos CRI.

#### **CLÁUSULA QUARTA – MORA E INADIMPLEMENTO**

4.1. Mora e Inadimplemento: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará à Fiduciante a responsabilidade pelo pagamento do respectivo principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios previstos no presente Contrato e no Contrato de Cessão, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme o caso, que somente serão devidas caso não seja purgada a mora no prazo legal e seja consolidada a propriedade fiduciária em nome da Fiduciária.

4.2. Possibilidade de Excussão de Garantia: Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos das CCB's, da CCI, do Contrato de Cessão, deste Contrato e/ou

dos demais Documentos da Operação, e a contar da respectiva data do descumprimento, a Fiduciária poderá, observado o prazo de cura de 05 (cinco) Dias Úteis, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97, a seu critério, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária, com relação a qualquer um dos Imóveis objeto desta Alienação Fiduciária, respeitado o percentual que cada um corresponde ao valor das Obrigações Garantidas ou a todas elas, a seu critério, através de requerimento ao Cartório de Registro de Imóveis para intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, §7º, e 27 da Lei 9.514/97.

4.2.1. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem 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.

4.2.2. Na hipótese de excussão da presente garantia 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 máximo de até 05 (cinco) dias após o recebimento pela Fiduciária do valor apurado com a excussão da presente garantia.

4.3. Configuração da Mora: O não pagamento, pela Fiduciante, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicada nos termos desta cláusula, bastará para a configuração da mora.

4.3.1. Configurada a mora nos termos acima, a Fiduciante ou qualquer das Devedoras será intimada a purgá-la, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da intimação, 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 Valor Principal, a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições condominiais.

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

- a) A intimação será requerida pela Fiduciária ao Cartório de Registro de Imóveis, 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 Cartório de Registro de Imóveis, podendo, a critério desse Cartório de Registro de Imóveis, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou da sede da Fiduciante, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento, a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante, ou por seus representantes legais ou prepostos;

- c) A intimação será feita à Fiduciante ou a qualquer das Devedoras, a seus procuradores regularmente constituídos, podendo, ainda, ser intimados os vizinhos dos Imóveis ou o funcionário da portaria dos Imóveis responsável pelo recebimento de correspondências caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores da Fiduciante está se ocultando, observado o disposto nos parágrafos 3º A e 3º B do artigo 26 da Lei 9.514/97; e
- d) Se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo Cartório de Registro de Imóveis ou pelo serventuário encarregado da diligência, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local dos Imóveis.

4.5. Purgação da Mora: Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 03 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Cartório de Registro de Imóveis 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.

4.5.1. Não purgada a mora, conforme certificado pelo Cartório de Registro de Imóveis, este promoverá a averbação da consolidação da propriedade da Unidade em nome da Fiduciária na respectiva matrícula, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, mediante a apresentação do comprovante de pagamento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e de qualquer outra taxa/imposto necessário à transferência da propriedade dos Imóveis.

## **CLÁUSULA QUINTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

5.1. Alienação dos Imóveis: Uma vez consolidada a propriedade de qualquer uma das Unidades em nome da Fiduciária, observado o previsto na Cláusula Quarta deste Contrato, deverá a respectiva Unidade ser alienada pela Fiduciária a terceiros, a qual poderá ser vendida em leilão único ou individualmente, conforme o caso, observado os procedimentos previstos neste Contrato, bem como na Lei 9.514/97, 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 dos Imóveis em nome da Fiduciária até a data da realização do segundo leilão, conforme alínea “d”, abaixo, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o respectivo Imóvel pelo preço correspondente ao valor da dívida, somado: (i) aos encargos e despesas previstos no §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97; (ii) aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária do Imóvel em nome da Fiduciária, e (iii) às despesas inerentes ao

procedimento de cobrança e leilão, inclusive custas e emolumentos;

- c) O primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária ("Primeiro Leilão"), devendo os Imóveis serem ofertadas no primeiro leilão pelo Valor Mínimo estabelecido no item 6.1 deste Contrato;
- d) Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme item 6.1 deste Contrato, os Imóveis serão ofertadas em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público leilão, por valor igual ou superior 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 9.514/97, observado o previsto na item 5.2, abaixo, deste Contrato;
- e) Os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local das Unidades. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência, com aviso de recebimento, endereçada ao endereço constante do preâmbulo desta Alienação Fiduciária 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 das Unidades ao licitante vencedor.

5.1.1. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante, conforme o caso, o direito de readquirir a Unidade por preço correspondente ao valor da dívida, acrescido: (i) dos encargos e despesas descritos no artigo 27 § 2º da Lei 9.514/1997; (ii) dos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão intervivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária; (iii) das despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão; e (iv) dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição da Unidade, inclusive custas e emolumentos.

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

- a) Valor da Unidade: É o Valor Mínimo mencionado no item 6.1 deste Contrato, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;
- b) Valor da Dívida: É o equivalente à soma das seguintes quantias, sem prejuízo de outras despesas que venham a ser autorizadas pela legislação: (i) valor das Obrigações Garantidas executadas calculado de forma proporcional à respectiva Unidade objeto de excussão, considerando o percentual que cada Unidade representa do saldo devedor das Obrigações

Garantias nos termos do Anexo B deste Contrato, acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iii) Imposto Predial Territorial Urbano ("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 à Unidade que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso; (iv) taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo, conforme definido no item 6.1 deste Contrato, e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciante até a data em que a Fiduciária, ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente dos Imóveis em leilão), vier a ser imitada na posse da Unidade, sendo que a desocupação da Unidade deverá ser formalizada mediante termo de desocupação; (v) 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; (vi) custeio dos reparos necessários à reposição da Unidade 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; (vii) imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e (viii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e

- c) Despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (b) os encargos e custas com a publicação de editais; e (c) a comissão do leiloeiro, limitada aos valores praticados pelo mercado.

5.3. Segundo Leilão: No segundo leilão, observado o disposto nos subitens "c" e "d" do item 5.1 deste Contrato:

- a) Será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida que sejam representados pela respectiva Unidade nos termos do Anexo B deste Contrato e das despesas previstas nos incisos "b" e "c" do item 5.2 acima, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado no item 5.4 deste Contrato, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes. As Partes concordam que o valor oferecido no segundo leilão poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, caso o maior lance oferecido para a Unidade não seja igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas que sejam representadas pela respectiva Unidade nos termos do Anexo B deste Contrato, acrescida das despesas previstas nesta Cláusula 5, hipótese em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse da Unidade; e

b) Caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao Valor da Dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação (em relação ao valor da respectiva Unidade, tal como previsto no Anexo B deste Contrato), ficando consolidada a propriedade plena da Unidade em nome da Fiduciária, sendo quitado perante a Fiduciária apenas o valor equivalente ao percentual que a respectiva Unidade representa em relação ao Valor da Dívida, conforme descrito no Anexo B deste Contrato. Não obstante, a Fiduciante e as Devedoras continuarão obrigadas a quitar o saldo devedor remanescente das Obrigações Garantidas, conforme previsto no art. 9º da Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017.

5.4. Destinação de Sobejos: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto no inciso a da Cláusula 5.3 deste Contrato.

5.4.1. Na hipótese do subitem "a" da Cláusula 5.3 deste Contrato, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, estando a Fiduciária exonerada desta obrigação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97.

5.5. Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse da Unidade 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 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula das Unidades, conforme o caso, a plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda da Unidade 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 diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514/97, e demais despesas previstas neste Contrato.

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

## **CLÁUSULA SEXTA – VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO**

6.1. Valor dos Imóveis: Neste ato, é atribuído a cada uma das Unidades o valor mínimo para fins do primeiro leilão, o que for maior dentre (“Valor Mínimo”): (a) o valor constante do Anexo B ao presente Contrato (Valor dos Imóveis para fins de primeiro leilão), considerando o percentual das Obrigações Garantidas relativo à respectiva Unidade; ou (b) o valor de cada uma das Unidades utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. Este Valor Mínimo, na hipótese da alínea (a), deverá ser devidamente atualizado pela variação positiva do IGP-M/FGV, desde a data de assinatura desta Alienação Fiduciária até a data de realização do leilão.

6.1.1. O Agente Fiduciário poderá contratar com base nas expensas em deliberação dos titulares dos CRIs em assembleia geral realizadas para este fim, em conformidade com no Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19 (“Ofício”), terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual laudo de avaliação do valor de venda dos Imóveis será considerada uma despesa da emissão do CRI e será de responsabilidade da Fiduciante.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

7.1. Cancelamento: Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas, resolve-se a propriedade resolúvel da Fiduciária sobre as Unidades, retornando à Fiduciante à condição de plena proprietária e possuidora única das Unidades.

7.2. Termo de Quitação: A Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de quitação e liberação das garantias ora constituídas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, sob pena de responder pelos danos a que der causa e pagar a penalidade prevista no parágrafo 1º do artigo 25 da Lei nº 9.514/97. Para fins deste item, as Partes reconhecem que a comprovação da quitação dependerá de confirmação, pela Fiduciária, do recebimento integral da quantia correspondente às Obrigações Garantidas.

7.2.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena das Unidades em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis o termo de quitação a ser emitido pela Fiduciária na forma do disposto no item 7.2 ou no inciso b) do item 5.3 deste Contrato, conforme aplicável, de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade das Unidades.

## **CLÁUSULA OITAVA – DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DO EXCEDENTE**

8.1. Cessão Fiduciária do Excedente: Em garantia do integral e pontual cumprimento das

Obrigações Garantidas, a Fiduciante cede fiduciariamente, em favor da Fiduciária, a titularidade resolúvel e a posse indireta sobre a totalidade dos direitos de créditos de titularidade da Fiduciante decorrentes de eventual sobejo decorrente da excussão da Alienação Fiduciária que não seja utilizado na quitação do Valor da Dívida ("Direitos Creditórios").

8.2. Base Legal: Em garantia das Obrigações Garantidas, esta Cessão Fiduciária do Excedente é celebrada nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/69, do Decreto-Lei nº 911/69 e do Código Civil.

8.3. Abrangência da Cessão Fiduciária do Excedente: Os Direitos Creditórios objeto da presente cessão fiduciária: (i) deverão ser utilizados pela Fiduciária para a quitação, total ou parcial, do saldo devedor das Obrigações Garantidas e o excesso, se houver, será transferido à Fiduciária; e (ii) incluem eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores decorrentes dos Direitos Creditórios, os quais passarão a integrar automaticamente a presente Cessão Fiduciária do Excedente.

8.4. Registro da Cessão Fiduciária do Excedente: A Fiduciante se obriga, às suas expensas e em prazo não superior a 10 (dez) dias corridos a contar do registro do presente Contrato perante o Cartório de Registro de Imóveis, a apresentar o comprovante do protocolo do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, contados da presente data, prazo este que poderá ser prorrogado pelas Partes em caso de exigências por ele realizadas.

## **CLÁUSULA NONA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

9.1. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que:

- a) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- 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 no item 2.2 acima no Cartório de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre as Unidades;
- 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: (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada ou que seja aplicável a seus bens, inclusive as Unidades, 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: (i) 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 as Unidades, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (iii) 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 para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
  - k) Atua em conformidade com a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act (UKBA)* ("Leis Anticorrupção"), na medida em que (i) mantém políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (ii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, próprio e/ou sua controladora; e (iii) cumpre

- as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar, imediatamente, por escrito, à Fiduciária, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção;
- l) As Unidades permanecerão, durante a vigência deste Contrato, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção desta garantia, 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;
  - m) Inexistem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar as Unidades ou o Imóvel, ainda que indiretamente, a presente garantia;
  - n) Inexistem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas aos Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
  - o) O Imóvel não se encontra tombado, em área objeto de desapropriação, ou em área considerada de risco de contaminação;
  - p) O Imóvel não se encontra sublocado, e não houve qualquer sublocação ou cessão de área do Imóvel a terceiros, a qualquer título;
  - q) O Imóvel está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetá-lo, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
  - r) Inexiste, até a presente data, qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;
  - s) Na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao Imóvel e as Unidades, que comprovadamente venham a diminuir o valor da garantia ora constituída, responsabiliza-se integralmente a Fiduciante pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
  - t) Inexistem processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, o Imóvel e as Unidades, que afetem ou possam vir a afetar ainda que indiretamente a presente garantia; e

- u) O Imóvel e as Unidades não violam qualquer lei de zoneamento, ambiental ou de proteção de patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, ou estão em descumprimento de quaisquer diretrizes de planejamento urbano.

9.2. Declarações da Fiduciária: A Fiduciária declara e garante à Fiduciante que:

- a) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- 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 no item 2.2 acima no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre cada um dos Imóveis;
- d) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão: (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada, 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) Atua em conformidade com a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act (UKBA)* ("Leis Anticorrupção"), na medida em que (i) mantém políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (ii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no

- interesse ou para benefício, exclusivo ou não, próprio e/ou sua controladora; e (iii) cumpre as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar, imediatamente, por escrito, à Fiduciante, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção;
- h) 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;
  - i) As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
  - j) 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: (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciária seja parte; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciária esteja sujeita; e (iii) 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; e
  - k) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato.

9.3. Validade das Declarações: As declarações previstas na Cláusula Nona deste Contrato são válidas nesta data, e deverão permanecer válidas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE**

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

- a) Observado o previsto no subitem 2.1.4 deste Contrato e exceto como previsto no Contrato de Cessão, não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre as Unidades (exceto pelos previstos neste 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 as Unidades, preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e 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 o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;
  - d) Manter as Unidades em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbacão ou de qualquer evento que venha a provocar as suas desvalorizações;
  - e) Informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação às Unidades: (i) esbulho; ou (ii) qualquer sinistro que comprometa operações nas Unidades; e
  - f) Contratar e manter durante toda a implementação e desenvolvimento do empreendimento imobiliário seguro sobre o Imóvel e sobre as Unidades

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – COMUNICAÇÕES**

11.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

*Para a Fiduciária*

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152

CEP 01451-010 - São Paulo – SP

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: 11 4562-7080

E-mail: [rarry@nmcapital.com.br](mailto:rarry@nmcapital.com.br); [contato@cpsec.com.br](mailto:contato@cpsec.com.br);

*Para a Fiduciante*

**TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**

Avenida Cauaxi, nº 293, 30º andar, Alphaville, Barueri/SP- 06454-020

At.: Marcos Aurélio Pinelli

Tel.: 11 99900-8280

E-mail: [marcos@eben.com.br](mailto:marcos@eben.com.br)

*Se para as Devedoras:*

**JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville – Barueri/SP- 06454-020

At.: Marcos Aurélio Pinelli

Tel.: 11 99900-8280

E-mail: [marcos@eben.com.br](mailto:marcos@eben.com.br)

### **PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1815, Alphaville, Barueri/SP- 06454-020

At.: Marcos Aurélio Pinelli

Tel.: 11 99900-8280

E-mail: [marcos@eben.com.br](mailto:marcos@eben.com.br)

11.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

11.2. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias corridos após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste Contrato, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

11.3. As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento, sendo certo que a confirmação de entrega, nos termos desta Cláusula, pela Fiduciária e por uma Fiduciante, implicará na confirmação da entrega da outra Fiduciante.

11.4. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

12.1 Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

12.2 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 Registro: 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.

12.3.1 As Partes autorizam e determinam, desde já, que os oficiais do Cartório de Registro de Imóveis procedam, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

12.4 Securitização: As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

12.5 Alterações: Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em ofício(s) de registro de imóveis competente(s). Não obstante, após a emissão, subscrição e integralização dos CRI, o presente Contrato somente poderá ser alterado mediante anuência dos titulares dos CRI, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização.

12.5.1 Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

12.6 Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) 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. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas 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 Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial das Unidades, a Fiduciária, como proprietária das Unidades, 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.

12.8 Proporção: Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção das indenizações conforme o item 12.7, acima, deste Contrato, for: (i) superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá restituir à Fiduciante o saldo que sobejar em até 05 (cinco) dias do seu recebimento pela Fiduciária da indenização do poder expropriante; ou (ii) 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 das Obrigações Garantidas.

12.9 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.

12.10 Execução Específica: A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 497, 806 e 815 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

12.11 Dias Úteis: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcadas das Partes, e que não seja sábado ou domingo.

12.12 As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Contrato e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste Contrato (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – 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 quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato, de forma eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2021.

*O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.*

*As assinaturas seguem nas próximas páginas.*

(Página 1/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [•] de [•] de 2021, entre a Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., na qualidade de fiduciante, Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda. e Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda., na qualidade de devedoras, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária)

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli

Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli

Cargo:Administrador

**TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**

*Fiduciante*

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli

Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli

Cargo:Administrador

**JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

*Devedora*

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli

Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli

Cargo:Administrador

**PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

*Devedora*

(Página 2/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [•] de [•], entre a Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., na qualidade de fiduciante, Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda. e Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda., na qualidade de devedoras, e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., na qualidade de fiduciária)

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**  
*Fiduciária*

*Testemunhas:*

Nome:

Nome:

RG nº:

RG nº:

CPF/ME nº:

CPF/ME nº:

**ANEXO A**  
**AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM**  
**GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Matrícula nº 139.475 do Oficial de Registro de Imóveis de Taubaté/SP



**ANEXO B**  
**AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM**  
**GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

**Descrição dos Imóveis**

<b>Matrícula da Unidade</b>	<b>Valor da Unidade para fins de Leilão</b>	<b>Percentual da Garantia</b>

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/D6B6-921F-71B5-FC8C> 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: D6B6-921F-71B5-FC8C**



### Hash do Documento

292EEC509497248CF86CC7BEE02EC823A5C7E1D4A9AA0ADD1D2DEE835A0DCA59

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 11/10/2021 é(são) :

- Lucimeire Souza de Oliveira (Signatário) - 065.246.348-70 em 11/10/2021 18:45 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Caroline Soares de Oliveira Pinelli (Signatário) - 407.333.308-94 em 11/10/2021 17:53 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Matheus Reis Pinelli (Signatário) - 407.518.978-33 em 11/10/2021 17:22 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Emanuel Soares de Oliveira Pinelli (Signatário) - 407.333.298-88 em 11/10/2021 17:05 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Camilla Reis Pinelli (Signatário) - 407.518.968-61 em 11/10/2021 16:54 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Diogo Roberto Villar Dias - 298.192.018-96 em 11/10/2021 16:22 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Romeu Romero Junior (Signatário) - 076.791.918-16 em 11/10/2021 16:03 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Mara Cristina Lima - 148.236.208-28 em 11/10/2021 15:49 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

