

SEGUNDO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 216/2021

Pelo presente instrumento particular, as partes:

- I. **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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 34.549.091/0001-30, neste ato representada na forma de seu contrato social (“SPE Macieiras” ou “Devedora”);
- II. **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3144, Conjto 122, Sala CP, Bairro Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Credora” ou “Securitizadora”);

E, como intervenientes anuentes,

- III. **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 (“Camila”);
- IV. **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 (“Caroline”);
- V. **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 (“Emanuel”);
- VI. **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 (“Matheus”);
- VII. **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 representada por CAMILLA REIS PINELLI e por CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI (“EBEM 10”);

- VIII. TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita 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 representada por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI e por MATHEUS REIS PINELLI (“Terra Prometida”);
- IX. 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 representada por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI e por MATHEUS REIS PINELLI (“SPE Castanheiras”); e
- X. 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 representada por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI e por MATHEUS REIS PINELLI (“SPE Pitangueiras” e, quando designada em conjunto com Camila, Caroline, Emanuel, Matheus, Eben 10, Terra Prometida, SPE Castanheiras, serão denominadas simplesmente “Avalistas”).

A Emitente a Credora e os Avalistas, quando mencionados em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

CONSIDERANDO QUE:

- a) Em 08 de outubro de 2021, a SPE Macieiras emitiu 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, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Planner”), a Cédula de Crédito Bancário nº 216/2021 (“Cédula”), com valor, na data de emissão, de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), para incorporação/loteamento imobiliário e construção dos Empreendimentos Alvo e aquisição dos Terrenos (“Financiamento”);
- b) em decorrência do Financiamento, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar à Financiadora, por ocasião da emissão da Cédula, os direitos creditórios presentes e futuros oriundos da Cédula, no valor, forma de pagamento e

demais condições previstas na Cédula, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos, moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula (“Créditos Imobiliários”);

c) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes da Cédula foram cedidos pela Planner em 08 de outubro de 2021 para Securitizadora, por meio do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”, celebrado entre a Planner, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Devedora, e os Avalistas (“Contrato de Cessão”);

d) A Securitizadora emitiu 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”, em 08 de outubro de 2021, tendo como instituição custodiante a **SIMPLIC 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”);

e) as CCI foram vinculadas ao certificado de recebíveis imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (“CRI”), emitidos de acordo com “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários” (“Termo de Securitização”), celebrado, em 08 de outubro de 2021, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”)

f) em 07 de novembro de 2022, foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRI (“AGT 07/11/2022”), por meio da qual foi aprovada a celebração deste Segundo Aditamento para refletir as deliberações da referida assembleia que aprovou: (i) o não vencimento antecipado das CCB e, conseqüentemente, dos CRI, frente ao desenquadramento do LTV apurado pela Securitizadora no mês de maio/2022; (ii) a dispensa da Devedora e dos Avalistas em pagar o prêmio previsto na cláusula 4.6.1.1 das CCB; e (iii) observada a manutenção do LTV em 70% (setenta por cento), o desembolso, pela Securitizadora, de 3 (três) parcelas mensais de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) provenientes da cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos da venda da totalidade dos lotes comerciais do Empreendimento Terra Prometida, sendo a primeira parcela liberada em até 3 dias úteis da data da assembleia e as demais no dia 05 dos meses subsequente.

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

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Segundo Aditamento à CCB Nº 216/2021, (“Segundo Aditamento”).

1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Segundo Aditamento 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 Segundo Aditamento 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 na CCB Nº 216/2021.

2. OBJETO

2.1. Frente ao que foi deliberado na AGT 07/11/2022, conforme discriminado no considerando “f” acima, ajustam as Partes, alterar a redação da cláusula 4.7 da Cédula, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“4.7. Adicionalmente às liberações mencionadas acima, desde que o LTV seja mantido em 70% (setenta por cento), a Securitizadora fará o desembolso de: (a) 6 (seis) parcelas mensais de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) provenientes dos direitos creditórios oriundos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo a primeira delas realizada em 05 de maio de 2022 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes; (b) R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), em uma parcela única, mediante a apresentação do protocolo da Alienação Fiduciária 5.” e; (c) 3 (três) parcelas mensais de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) provenientes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da venda da totalidade dos lotes comerciais do Empreendimento Terra Prometida, sendo a primeira parcela liberada em 05/11/2022 e as demais nos mesmos dias dos meses subseqüente”.

3. RATIFICAÇÕES

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições da Cédula anteriormente firmadas que não apresentem incompatibilidade com este Segundo Aditamento, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

4. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

4.2. Foro: Fica ratificado o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Segundo Aditamento, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que

seja.

Esta Cédula poderá ser assinada digitalmente pelas partes por meio de certificados digitais que atendem aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, a fim de garantir sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, 17 de abril de 2023.

(assinaturas nas próximas páginas)

(Página 01/02 de assinaturas do Segundo Aditamento à CCB Nº 216/2021, celebrado em 17 de abril de 2023)

PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Devedora

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Administrador

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Credora

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: Diretor

CAMILLA REIS PINELLI.

Avalista

CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI.

Avalista

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI.

Avalista

MATHEUS REIS PINELLI.

Avalista

EBEN 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Avalista

Nome: Camila Reis Pinelli
Cargo: Administradora

Nome: Caroline Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Administradora

(Página 02/02 de assinaturas do Segundo Aditamento à CCB Nº 216/2021, celebrado em 17 de abril de 2023)

TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Avalista

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Administrador

JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Avalista

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Administrador

JARDIM DAS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Avalista

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Administrador

TESTEMUNHAS:

Nome: Mara Cristina Lima
CPF: 148.236.208-28

Nome: Flavia Rezende Dias
CPF: 370.616.918-59

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/C9EB-25CC-1728-7D52> 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: C9EB-25CC-1728-7D52



Hash do Documento

53F48335B03276BBD3EFC3014D99B2B4277A53644F3222313E7504CDBDCCAE9D

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 25/04/2023 é(são) :

- Camilla Reis Pinelli (Signatário) - 407.518.968-61 em 24/04/2023
16:56 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Emanuel Soares de Oliveira Pinelli (Signatário) - 407.333.298-88
em 19/04/2023 17:25 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Matheus Reis Pinelli (Signatário) - 407.518.978-33 em 18/04/2023
17:18 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Caroline Soares de Oliveira Pinelli (Signatário) - 407.333.308-94
em 18/04/2023 17:15 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Rodrigo Geraldi Arruy - 250.333.968-97 em 18/04/2023 08:43
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em
17/04/2023 22:16 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em
17/04/2023 18:56 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

