INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

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 Alameda 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 ("Jardim dos Parques");

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, neste ato representada na forma de seu contrato social ("SPE Macieiras");

TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO 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 ("Terra Prometida" e, quando mencionada em conjunto com Jardim dos Parques e SPE Macieiras, serão denominadas simplesmente "Fiduciantes"); e

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, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Fiduciária" ou "Securitizadora", doravante denominada, quando em conjunto com as Fiduciantes, "Partes" e, cada uma, individual e indistintamente, "Parte");

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) A Fiduciante 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");

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

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 m² (onze mil, novecentos e vinte e seis vírgula noventa e seis metros quadrados) de área total construída e 16.118,39m² (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");

c) A Fiduciante SPE Macieiras é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 126.206, do Cartório de Registro de Imóveis ("Imóvel Macieiras/Castanheiras", o qual, em conjunto com Imóvel Amendoeiras, serão denominados simplesmente "Imóveis"), 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 10.776,63m² (dez mil, setecentos e setenta e seis metros e sessenta e três centímetros quadrados) de área total construída e 14.494,45m² (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) A Fiduciante Terra Prometida 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", com o objetivo de ser loteado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades 1º Loteamento" que, quando em conjunto com as Unidades Amendoeiras e as Unidades Macieiras/Castanheiras, serão denominadas simplesmente como "Unidades"); (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"; (ii) 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";

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

f) A aquisição dos Terrenos, cujo proprietário do 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, pela Terra Prometida, com os recursos das Cédulas abaixo referidas emitidas pela Jardim dos Parques e SPE Macieiras, mediante celebração de Escritura Pública de Compra e Venda ("Escritura dos Terrenos");

g) A Fiduciante Terra Prometida 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 dos Parques emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, em 08/10/2021, 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 dos Terrenos;

i) A SPE Macieiras emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, em 08/10/2021, 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 dos Terrenos;

j) As Fiduciantes 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 Fiduciantes do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos nas Cédulas), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pelas Fiduciantes 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");

k) 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");

l) As Fiduciantes obrigaram-se a outorgar, em garantia do cumprimento fiel e integral de todas

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

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 vincendos de titularidade das Fiduciantes, oriundos das Unidades Amendoeiras e das Unidades Macieiras/Castanheiras já comercializadas a terceiros ("Unidades Vendidas" e "Direitos Creditórios Unidades Vendidas"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade das Fiduciantes, oriundos da eventual comercialização das Unidades Amendoeiras e das Unidades Macieiras/Castanheiras ("Unidades em Estoque" e "Direitos Creditórios Unidades em Estoque"). Para fins deste Contrato, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pelas Fiduciantes passarão a integrar o conceito de "Unidades Vendidas" e, consequentemente, 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 residenciais do loteamento a ser desenvolvido no Terreno 1º Loteamento (em conjunto, as Unidades Amendoeiras e das Unidades Macieiras/Castanheiras serão doravante denominadas simplesmente "Unidades", sendo que os recebíveis advindos das vendas das Unidades serão denominados simplesmente como "Direitos Creditórios"), a ser formalizada, nesta data, por meio deste instrumento. Fica estabelecido ainda que os Direitos Creditórios deverão ser depositados nas contas arrecadadoras de cada Condomínio, a serem definidas neste Contrato;

(ii) 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");

(iii) Alienação fiduciária sobre o Imóvel e as futuras 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");

(iv) Alienação Fiduciária sobre e os seguintes imóveis: (i) de propriedade da Avalista JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., 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., 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,

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

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");

(v) 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");

(vi) 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 das CCBs 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. As Devedoras obrigam-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;

(vii) Alienação fiduciária sobre as quotas da Fiduciante Terra Prometida ("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 08/10/2021 ("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.

m) A **MVA Construções e Participações EIRELI**., com sede da Cidade de São Paulo, Estado

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

de São Paulo, na Rua das Fiandeiras, 306. 9ºAndar, Conjunto 93/94, CEP 04545-001, será a gerenciadora das obras dos Empreendimentos Alvo ("Gerenciadora" ou "MV");

n) 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 TITULOS 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);

o) A Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei n.º 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;

p) A Fiduciária pretende vincular 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;

q) 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");

r) 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; (v) cada Instrumento Particular de Alienação Fiduciária; (vi) Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) a Carta de Fiança; (viii) o Termo de Securitização; (ix) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; (x) o Contrato de Distribuição; e (xi) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima;

s) A garantia a ser constituída nos termos deste Contrato, pelas Fiduciantes, é parte de uma

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

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

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

RESOLVEM as Partes celebrar este "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças" ("Contrato"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: 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 instrumento, como se estivessem aqui transcritos.

CLÁUSULA SEGUNDA – CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1. Cessão Fiduciária em Garantia: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, cedem e transferem fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 ("Lei nº 4.728/65"), e dos artigos 18 ao 20 da Lei nº 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios, de suas titularidades, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes oriundos da comercialização das Unidades, conforme descritas Anexo A deste Contrato.

2.1.1. As Fiduciantes obrigam-se a não compensar os Direitos Creditórios com nenhum valor que seja devido pela Fiduciária, por força de outra relação contratual que não a descrita neste Contrato.

2.1.2. Quaisquer compromissos de compra e venda ou contratos definitivos relacionados às Unidades em Estoque que venham a ser celebrados durante a vigência dos CRI e até a

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

quitação integral das Obrigações Garantidas estarão sujeitos e abrangidos pela presente Cessão Fiduciária. Para tanto, a cada 6 (seis) meses serão celebrados aditamentos a este Contrato, de acordo com o modelo previsto no Anexo B, a fim de atualizar o Anexo A. As Fiduciantes deverão enviar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, uma via registrada do respectivo aditamento, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da celebração de referido instrumento, bem como, no mesmo prazo, uma via eletrônica dos respectivos contratos de compra e venda e da documentação de análise de crédito dos adquirentes das Unidades. Caso inexistam novos contratos de compra e venda celebrados no prazo de 6 (seis) meses, conforme supracitado, as Fiduciantes deverão notificar a Fiduciária sobre o ocorrido, não sendo necessário aditar o presente Contrato no referido período.

2.1.3. As Fiduciantes ficam obrigadas a encaminhar à Fiduciária, mensalmente, a relação dos compromissos de compra e venda celebrados no mês anterior. Fica ainda obrigada, a cada celebração de novo contrato de compra e venda, a encaminhar no prazo de 5 (cinco) dias corridos os documentos e informações necessárias ao *Servicer*, para que este possa iniciar a cobrança ativa dos Direitos Creditórios.

2.1.4. Caso qualquer dos compromissos de compra e venda seja rescindido e/ou distratado e a respectiva Unidade seja devolvida às respectivas Fiduciantes, referidas Unidade voltará, para fins dos Documentos da Operação, a ser considerada no conceito de Unidades em Estoque.

2.4.1.1. Em caso de distrato ou rescisão de qualquer um dos contratos ou instrumentos de promessa de compra e venda das Unidades, 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 respectiva Conta de Livre Movimentação das Devedoras, nos termos da Ordem de Destinação de Recurso prevista na cláusula 8.1 acima; e (ii) quando o LTV for superior ao máximo de 70% (setenta por cento), caberá as Devedoras a responsabilidade pela devolução de valores pagos pelos adquirentes nos termos de cada Promessa.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. Descrição das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas possuem as características descritas nas CCB's que, para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e do artigo 18 da Lei nº 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:

- Cédula Amendoeiras

a) Valor Principal: R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais);

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

b) Data de emissão: 08 de outubro de 2021;

c) Prazo: 1565 (hum mil, quinhentos e sessenta e cinco) dias, a partir da data de emissão da Cédula Amendoeiras;

d) Data de Vencimento: 20 de janeiro de 2026;

e) Cronograma de Amortização: A amortização do Valor Principal atualizado será realizada na forma do Anexo I da Cédula Amendoeiras;

f) 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 Amendoeiras, 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");

g) Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrerá conforme estabelecido no Anexo I da Cédula Amendoeiras;

h) 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

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

i) 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) Prazo: 1565 (hum mil, quinhentos e sessenta e cinco) dias, a partir da data de emissão da Cédula Macieiras/Castanheiras;

d) Data de Vencimento: 20 de janeiro de 2026;

e) Cronograma de Amortização: A amortização do Valor Principal atualizado será realizada na forma do Anexo I da Cédula Macieiras/Castanheiras;

f) 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");

g) Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrerá conforme estabelecido no Anexo I da Cédula Macieiras/Castanheiras;

h) 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

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

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

j) Demais características: O local, as datas de pagamento e as demais características da Cédula Macieiras/Castanheiras estão discriminadas na própria CCB.

3.2. Vinculação ao CRI: Sem prejuízo das obrigações descritas na Cláusula 2.1, deste Contrato, a Cessão Fiduciária, constituída nos termos deste Contrato, garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pelas Fiduciantes, 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 – APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

4.1. Formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: As Fiduciantes obrigam-se a, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, os quais, para fins deste Contrato, significam, de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais ("Dia Útil"), contados da data de assinatura deste Contrato, assim como de qualquer aditamento a este Contrato: (i) protocolá-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Barueri, Estado de São Paulo, e de São Paulo, Estado de São Paulo; e (ii) às suas expensas enviar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia deste Contrato registrado nos termos do item (i) acima.

4.1.1. Todos e quaisquer custos, despesas taxas e/ou tributos das averbações e registros relacionados à celebração e registro do presente Contrato, das garantias nele previstas ou de qualquer alteração dele serão de responsabilidade das Fiduciantes. Não obstante, a Fiduciária poderá, caso as Fiduciantes não façam, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome das Fiduciantes, as quais reconhecem desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Fiduciária sem prejuízo do descumprimento de obrigação não pecuniária, para pagamento dos custos e/ou despesas relativas aos registros e demais formalidades previstas neste Contrato. Nestes casos, as Fiduciantes deverão reembolsar a Fiduciária por tais custos e/ou despesas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva nota de débito emitida pela Fiduciária.

CLÁUSULA QUINTA – ADMINISTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

5.1. Administração dos Direitos Creditórios: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Direitos Creditórios serão exercidas pela Fiduciária, ou quem ela indicar, nos termos do Contrato de Cessão.

5.2. Notificação aos Devedores: Sem prejuízo do quanto previsto neste Contrato, as Fiduciantes obrigam-se a comunicar aos devedores dos Direitos Creditórios ("Devedores") sobre a presente Cessão Fiduciária, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de celebração do presente Contrato quando se tratar de Unidades Vendidas, por meio de notificação por meio eletrônico e/ou por carta registrada com Aviso de Recebimento ou mediante protocolo de recebimento devidamente assinado, preparada na forma do Anexo C do presente instrumento ("Notificação"). Quando da realização das vendas das Unidades, a Fiduciante deverá inserir nos respectivos compromissos de compra e venda das Unidades linguagem clara no sentido de que a presente garantia foi devidamente constituída e recai sobre os Direitos Creditórios oriundos dos respectivos compromissos de compra e venda, bem como sobre a instrução de pagamento prevista neste Contrato. O disposto nesta cláusula visa cumprir o disposto no artigo 290 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), tendo como objetivo informar os Devedores que os pagamentos dos valores devidos no âmbito dos contratos de comercialização das Unidades deverão ser realizados na respectiva conta corrente de cada condomínio, conforme especificadas abaixo (em conjunto serão denominadas "Contas Arrecadadoras" e, individualmente, "Conta Arrecadadora"). Após serem creditados nas Contas Arrecadadoras, os recursos serão transferidos, mensalmente, para conta centralizadora que concentrará os recursos proveniente dos Condomínios ("Conta Centralizadora", também abaixo especificada). As Fiduciantes se comprometem ainda a indicar acerca desta Cessão Fiduciária nos boletos para pagamento dos Direitos Creditórios que serão enviados aos Devedores.

5.2.1. A partir da presente data e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes deverão assegurar que a totalidade dos Direitos Creditórios seja direcionada para as seguintes contas, de titularidade da Fiduciária, a depender do Condomínio a que se refere: (i) Conta Arrecadadora Amendoeiras - conta corrente nº 1888-0, agência 2028, do Banco (237) Bradesco; (ii) Conta Arrecadadora Macieiras/Castanheiras - conta corrente nº 1890-2, agência 2028, do Banco (237) Bradesco; (iii) Conta Arrecadadora Condomínio 1º Loteamento - conta corrente nº 1891-0, agência 2028, do Banco (237) Bradesco; e (iii) Conta Centralizadora - conta corrente nº 1850-3, agência 2028, do Banco (237) Bradesco.

5.2.2. Caso quaisquer recursos relativos aos Direitos Creditórios sejam erroneamente transferidos ou depositados pelos Devedores em conta diversa das indicadas na Cláusula acima, por qualquer motivo, as Fiduciantes deverão providenciar a transferência de tais recursos para a Conta Arrecadadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de recebimento.

5.3. Ordem de Destinação dos Recursos: Os Direitos Creditórios dos Empreendimentos Alvo serão depositados diretamente em cada uma das Contas Arrecadadoras, até o último dia do mês

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

imediatamente anterior à Data de Aniversário e deverão ser utilizados pela Fiduciária, conforme Ordem de Destinação de Recurso prevista na clausula 5.1 das CCB's.

5.3.1. Caso em uma determinada Data de Aniversário ou data prevista para pagamento de Despesas não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados nas Contas Arrecadadoras e/ou na Conta Centralizadora, a Securitizadora utilizará os recursos do Fundo de Despesas.

5.3.2. Na insuficiência do Fundo de Despesas e dos Direitos Creditórios e desde que observada a Ordem de Destinação dos Recursos, as Fiduciantes deverão 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 comunicação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do previsto na Cláusula 6.1 (d) das CCB's.

5.3.3. 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.

5.4. Venda das Unidades: Fica desde já certo e ajustado de que as Fiduciantes poderão realizar a venda das Unidades em Estoque para terceiros, uma vez que tais Unidades em Estoque integram o ativo circulante das Fiduciantes e destinam-se a comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta Arrecadadora do respectivo Condomínio.

5.4.1. De forma que a Fiduciária possam acompanhar as vendas das Unidades em Estoque, após a constituição da presente Cessão Fiduciária, as Fiduciantes obrigam-se a enviar mensalmente à Fiduciária, sempre até o dia 10 (dez) de cada mês: (i) relatório contendo todas as vendas de Unidades Vendidas realizadas no mês imediatamente anterior ("Período de Verificação da Cessão Fiduciária"); (ii) relatório de obras, quando iniciadas; e (iii) relatório com evolução do andamento da aprovação do projeto pela prefeitura (em conjunto, os "Relatórios").

5.4.2. Os Relatórios deverão ser elaborados por empresa especializada ("*Servicer*") a ser indicada pelas Fiduciantes e aprovada pela Fiduciária, conforme o caso, às custas das Fiduciantes. O *Servicer* também será responsável pela emissão dos boletos referentes ao pagamento do preço de aquisição das Unidades em Estoque e Unidades Vendidas.

5.5. Vencimento Antecipado: Na ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos nas CCBs, a Fiduciária poderá, na qualidade de securitizadora, a seu exclusivo critério, optar, livremente, por utilizar ou não os Direitos Creditórios depositados nas Contas Arrecadadoras e/ou Conta Centralizadora para pagamento do Saldo Devedor, conforme definido no Termo de Securitização.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

CLÁUSULA SEXTA - EXCUSSÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS

6.1. Excussão da Garantia Fiduciária: As Fiduciantes autorizam a Fiduciária, no caso de inadimplência de quaisquer das Obrigações Garantidas, a imediatamente exercer todos os direitos referentes aos Direitos Creditórios, independentemente de qualquer ato, notificação judicial ou extrajudicial, podendo inclusive alienar os Direitos Creditórios, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia, pregão público ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, conforme o artigo 66-B, caput, da Lei nº 4.728/65, para o pagamento das Obrigações Garantidas.

6.1.1. A Fiduciária fica desde já autorizada a praticar todos os atos de forma a cumprir o disposto neste Contrato. Para tanto as Fiduciantes, neste ato e na melhor forma de direito, conferem desde já à Fiduciária, nos termos do artigo 684 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para atuar como procuradora em nome das Fiduciantes, respondendo pelos eventuais abusos que cometer no exercício dos poderes que lhe forem conferidos no âmbito desta cláusula.

6.1.2. A eventual excussão parcial da Cessão Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato e não implicará a liberação da Cessão Fiduciária ora constituída, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

6.2. Saldo Remanescente: Caso, após a utilização dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser disponibilizado às Fiduciantes, mediante transferência para as seguintes contas bancárias, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do adimplemento da totalidade das Obrigações Garantidas: (i) Conta Corrente 13.003392-4, agência 0643, Banco Santander Brasil S.A. – nº 033 ("Conta de Livre Movimentação Amendoeiras"); (ii) Conta Corrente 13.003865-0, agência 4545, Banco Santander Brasil S.A. – nº 033 ("Conta de Livre Movimentação Macieiras/Castanheiras"); e (iii) Conta Corrente 13.003894-2, agência 4545, Banco Santander Brasil S.A. – nº 033 ("Conta de Livre Movimentação Condomínio 1º Loteamento").

6.3. Pluralidade de Garantias: As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária, a seu exclusivo critério, definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução da presente garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária para satisfação das Obrigações Garantidas.

6.4. Extinção: Cumpridas as Obrigações Garantidas, este Contrato se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios será imediatamente restituída pela Fiduciária às Fiduciantes.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DAS FIDUCIANTES

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

7.1. Obrigações das Fiduciantes: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato ou em lei, as Fiduciantes, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, obrigam-se, perante a Fiduciária a:

a) Tomar todas as providências para que os Direitos Creditórios sejam depositados diretamente nas Contas Arrecadadoras e/ou na Conta Centralizadora, quando aplicável, incluindo o envio das Notificações, conforme previsto na Cláusula 5.2 acima, bem como a inclusão de informação acerca da Cessão Fiduciária nos boletos de pagamento a serem enviados para os respectivos devedores, para fins de cumprimento no disposto no artigo 290 do Código Civil;

b) Manter a garantia aqui constituída vigente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os seus termos e evidenciar na sua contabilidade de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;

c) Obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (i) para a validade e exequibilidade deste Contrato; e (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações sob este Contrato;

d) Responsabilizar-se por todos os custos e despesas incorridos com o registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos;

e) Cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato;

f) Não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou outorgar qualquer opção de compra ou venda ou dispor ou constituir qualquer ônus ou gravame, incluindo, mas não se limitando a constituição de penhor, penhora, depósito, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou preferência, prioridade ou qualquer negócio jurídico similar ("Ônus"), judicial ou extrajudicial, sobre, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, qualquer dos Direitos Creditórios e/ou dos direitos a estes inerentes, exceto pela cessão fiduciária objeto deste Contrato e pelas obrigações assumidas no âmbito dos CRI;

g) Tomar as providências que, de forma razoável, a Fiduciária venha a solicitar ocasionalmente para proteger ou preservar os Direitos Creditórios, incluindo firmar e entregar todos os instrumentos e documentos adicionais relacionados ao presente Contrato;

h) Prestar à Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou, no caso da ocorrência de um inadimplemento, em até 5 (cinco) dias corridos, as informações e enviar os documentos necessários à excussão da Cessão Fiduciária aqui constituída;

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

i) Informar no prazo de 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento à Fiduciária, detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia que afete a garantia objeto deste Contrato, defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Direitos Creditórios, observado entretanto que quaisquer procedimentos de distrato de instrumentos de compra e venda das Unidades Vendidas e das Unidades em Estoque, se aplicável for, serão destacados apenas no relatório mensal a ser enviado nos termos deste Contrato;

j) Pagar, em sendo o contribuinte definido na legislação tributária ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições presente ou futuramente incidentes sobre os Direitos Creditórios;

k) Enviar todos os Relatórios necessários ao acompanhamento da garantia, como os instrumentos de compra e venda das Unidades Vendidas e das Unidades em Estoque integrantes dos Empreendimentos Alvo, entre outros; e

l) Enviar mensalmente à Fiduciária, sempre até o dia 10 (dez) de cada mês, relatório contendo todas as vendas de Unidades Vendidas realizadas no Período de Verificação da Cessão Fiduciária do mês imediatamente anterior, bem como de todas as Unidades em Estoque.

CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES DAS PARTES

8.1. Declarações: Cada uma das Partes declara e garante, individualmente, à outra Parte nesta data que:

a) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, 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;

b) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;

c) A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (iv) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte e não resultará em qualquer vencimento antecipado; e (v) não exigem consentimento,

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;

d) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a eles de boa-fé e com lealdade;

e) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;

f) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Cedente as obrigações estabelecidas neste Contrato;

g) Todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

h) As discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

i) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

j) Este Contrato 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 Contrato;

k) As declarações e garantias prestadas neste contrato são verdadeiras, corretas, suficientes e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste contrato e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;

l) 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, em seu interesse ou para benefício, exclusivo ou não, seu e/ou de suas controladoras; e (iii) cumpre as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar,

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

imediatamente, uma a outra, por escrito, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção;

m) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los; e

n) Foi assessorada 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.

8.2. Declarações das Fiduciantes: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, as Fiduciantes declaram e garantem à Fiduciária, nesta data, que:

a) Os Direitos Creditórios, nesta data, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, encargos, direitos de garantia, opções, reivindicações, defeitos de titularidade, penhores, entendimentos ou acordos ou outras restrições sobre titularidade ou transferência de qualquer natureza e/ou quaisquer direitos de terceiro;

b) São legítimas proprietárias dos Direitos Creditórios, responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade, certeza, liquidez e autenticidade dos Direitos Creditórios e pela cessão fiduciária destes nos termos deste Contrato;

c) A assinatura, cumprimento das obrigações e os pagamentos oriundos deste Contrato não violam e não violarão qualquer lei, regra, regulamento, ordem, julgamento ou decreto aplicáveis às Fiduciantes, nem conflitam com, resultarão em desistência de, ou constituirão mora em relação a qualquer contrato ou instrumento de que as Fiduciantes sejam parte ou a ele aplicável;

d) Não têm conhecimento da existência de quaisquer pendências potenciais ou efetivas, ações judiciais ou procedimentos administrativos perante qualquer órgão do judiciário, agência governamental, comissão, câmara ou outro órgão administrativo, das quais sejam parte ou que possam afetá-los, que possam ter um efeito prejudicial significativo sobre o patrimônio das Fiduciantes ou sobre sua capacidade de conduzir suas operações, ou que possam prejudicar o cumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas por este Contrato; e

e) Todas as informações disponibilizadas à Fiduciária por ou em nome das Fiduciantes têm sido e serão, a qualquer tempo, durante o prazo de vigência deste Contrato, corretas em seu conteúdo e não contêm e não conterão qualquer afirmação falsa ou omissão sobre fato relevante.

8.2.1. Não obstante o disposto acima, as Fiduciantes obrigam-se a dar ciência à Fiduciária caso, durante a vigência deste Contrato, os Direitos Creditórios não se encontrem livres e desembaraçados de ônus, restrições, dívidas ou gravames.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

8.2.2. As declarações e garantias aqui prestadas pelas Fiduciantes subsistirão à celebração deste Contrato, devendo ser mantidas até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.2.3. As Fiduciantes comprometem-se ainda a indenizar e manter indene a Fiduciária e suas respectivas coligadas, diretores, conselheiros, empregados, agentes e consultores contra todas e quaisquer reivindicações, danos diretos, perdas, responsabilidades e despesas (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios) em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que contra ele venha a ser cobrado, em cada caso em decorrência de não veracidade, omissão ou inexatidão de quaisquer das declarações e garantias aqui contidas.

CLÁUSULA NONA – COMUNICAÇÕES

9.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Se para a Fiduciantes:

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

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

TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
Avenida Cauaxi, nº 293, 30º andar, Sala 3002, Alphaville, Barueri/SP- 06454-020
At.: Marcos Aurélio Pinelli
Tel.: (11) 99900-8280
E-mail: marcos@eben.com.br

Se para a Fiduciária:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152 – Itaim Bibi – CEP 01.451-010 - São Paulo/SP
At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Tel.: (11) 4562-7080
E-mail: rarruy@nmcapital.com.br; contato@cpsec.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 neste Contrato, 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 Fiduciária e por uma Fiduciante, implicará na confirmação da entrega da outra Fiduciante.

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

CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

10.2. Sucessão: O presente 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.

10.3. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

10.4. 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, remição, 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

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

10.5. Aditamentos: Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

10.6. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

10.7. Divergência: Em caso de dúvidas ou divergências de interpretação entre as disposições deste Contrato e da Cédula, prevalecerá o disposto na Cédula.

10.8. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

11.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

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

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

São Paulo, 08 de outubro de 2021.

Espaço deixado intencionalmente em branco.
Páginas de assinaturas abaixo.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

(Página de assinatura 1/2 do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", celebrado em 08 de outubro de 2021, entre a Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda., Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliários Ltda., Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda. e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

Nome: Emanoel Soares de Oliveira Pinelli	Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Administrador	Cargo: Administrador

JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Fiduciante

Nome: Emanoel Soares de Oliveira Pinelli	Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Administrador	Cargo: Administrador

PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Fiduciante

Nome: Emanoel Soares de Oliveira Pinelli	Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Administrador	Cargo: Administrador

TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Fiduciante

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

(Página de assinatura 2/2 do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", celebrado em 08 de outubro de 2021, entre a Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda., Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliários Ltda., Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda. e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: Diretor

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
Fiduciária

Testemunhas:

Nome: Mara Cristina Lima
CPF/ME: 148.236.208-28

Nome: Flavia Rezende Dias
CPF/ME: 370.616.918-59

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

ANEXO A
RELAÇÃO DAS UNIDADES DOS CONDOMÍNIOS

Unidade	Condominio	Status
Residência nº 01	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 02	Amendoeiras	Quitado
Residência nº 03	Amendoeiras	Quitado
Residência nº 04	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 05	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 06	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 07	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 08	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 09	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 10	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 11	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 12	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 13	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 14	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 15	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 16	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 17	Amendoeiras	Quitado
Residência nº 18	Amendoeiras	Quitado
Residência nº 19	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 20	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 21	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 22	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 23	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 24	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 25	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 26	Amendoeiras	Quitado
Residência nº 27	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 28	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 29	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 30	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 31	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 32	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 33	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 34	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 35	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 36	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 37	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 38	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 39	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 40	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 41	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 42	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 43	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 44	Amendoeiras	Vendido

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Residência nº 45	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 46	Amendoeiras	Quitado
Residência nº 47	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 48	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 49	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 50	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 51	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 52	Amendoeiras	Quitado
Residência nº 53	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 54	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 55	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 56	Amendoeiras	Quitado
Residência nº 57	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 58	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 59	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 60	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 61	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 62	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 63	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 64	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 65	Amendoeiras	Quitado
Residência nº 66	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 67	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 68	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 69	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 70	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 71	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 72	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 73	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 74	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 75	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 76	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 77	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 78	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 79	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 80	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 81	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 82	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 83	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 84	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 85	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 86	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 87	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 88	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 89	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 90	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 91	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 92	Amendoeiras	Vendido

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Residência nº 93	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 94	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 95	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 96	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 97	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 98	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 99	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 100	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 101	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 102	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 103	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 104	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 105	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 106	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 107	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 108	Amendoeiras	Quitado
Residência nº 109	Amendoeiras	Quitado
Residência nº 110	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 111	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 112	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 113	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 114	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 115	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 116	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 117	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 118	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 119	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 120	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 121	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 122	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 123	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 124	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 125	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 126	Amendoeiras	Estoque
Residência nº 127	Amendoeiras	Vendido
Residência nº 128	Amendoeiras	Vendido

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Unidade	Condominio	Status
Residência nº 01	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 02	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 03	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 04	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 05	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 06	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 07	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 08	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 09	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 10	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 11	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 12	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 13	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 14	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 15	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 16	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 17	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 18	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 19	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 20	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 21	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 22	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 23	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 24	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 25	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 26	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 27	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 28	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 29	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 30	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 31	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 32	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 33	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 34	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 35	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 36	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 37	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 38	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 39	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 40	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 41	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 42	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 43	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 44	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 45	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 46	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 47	Macieiras/Castanheiras	Vendido

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Residência nº 48	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 49	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 50	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 51	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 52	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 53	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 54	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 55	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 56	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 57	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 58	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 59	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 60	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 61	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 62	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 63	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 64	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 65	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 66	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 67	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 68	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 69	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 70	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 71	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 72	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 73	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 74	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 75	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 76	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 77	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 78	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 79	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 80	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 81	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 82	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 83	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 84	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 85	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 86	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 87	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 88	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 89	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 90	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 91	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 92	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 93	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 94	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 95	Macieiras/Castanheiras	Estoque

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Residência nº 96	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 97	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 98	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 99	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 100	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 101	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 102	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 103	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 104	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 105	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 106	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 107	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 108	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 109	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 110	Macieiras/Castanheiras	Vendido
Residência nº 111	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 112	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 113	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 114	Macieiras/Castanheiras	Estoque
Residência nº 115	Macieiras/Castanheiras	Vendido

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

ANEXO B

MINUTA DE ADITAMENTO

"[=] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

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 ("Jardim dos Parques");

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");

TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO 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, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, 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 ("Terra Prometida" e, quando mencionada em conjunto com Jardim dos Parques e SPE Macieiras, serão denominadas simplesmente "Fiduciantes"); e

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Fiduciária", doravante denominada, quando em conjunto com as Fiduciantes, "Partes" e, cada uma, isolada e indistintamente, "Parte").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(a) as Partes celebraram, em 08/10/2021, o Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, nos termos do qual as Fiduciantes constituíram garantia de cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios de sua titularidade em favor da Fiduciária ("Contrato Original"); e

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

(b) nos termos da cláusula 2.1.2 do Contrato Original, as Fiduciantes obrigaram-se a constituir cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios oriundos das vendas das Unidades em Estoque após a Data de Emissão, mediante a celebração de um instrumento aditivo ao Contrato Original;

RESOLVEM as Partes celebrar este Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças("Aditamento"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

(Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos terão o significado a eles atribuídos no Contrato Original. Todas as referências contidas neste Aditamento a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor).

III – CLÁUSULAS

1. ADITAMENTO

1.1 As Partes, neste ato, concordam em substituir o Anexo A do Contrato Original pelo Anexo A - Versão [•], os quais fazem parte deste Aditamento e passa a fazer parte do Contrato Original como anexos.

2. RATIFICAÇÕES

2.1 Os termos e condições do Contrato Original não expressamente alterados por este Aditamento permanecerão válidos em todos seus termos, sem qualquer alteração, aplicando- se integralmente a este Aditamento.

3. FORO

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

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.

Espaço deixado intencionalmente em branco.
Páginas de assinaturas abaixo.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

(Página de assinatura 1/2 do "[=] Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", celebrado em [•] de [•] de 2021, entre a Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda., Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliários Ltda., Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda. e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli	Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Administrador	Cargo: Administrador

JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Fiduciante

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli	Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Administrador	Cargo:Administrador

PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Fiduciante

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli	Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Administrador	Cargo:Administrador

TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Fiduciante

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

(Página de assinatura 1/2 do "[=] Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", celebrado em [•] de [•] de 2021, entre a Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda., Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliários Ltda., Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda. e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

_____

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
Rodrigo Geraldi Arruy
Diretor
Fiduciária

Testemunhas:

1. _____
Nome: Mara Cristina Lima
CPF: 148.236.208-28

2. _____
Nome: Flavia Rezende Dias
CPF: 370.616.918-59

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

ANEXO C

MINUTA DE NOTIFICAÇÃO

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

[=] ("Adquirente")
[=]

Ref.: Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Oriundos do Instrumento de Venda e Compra de Unidade

Prezados Senhores,

1. Fazemos referência ao "[Contrato de Venda e Compra de Unidade Autônoma]", celebrado, de um lado, pela [•]., sociedade [•] devidamente registrada na Junta Comercial do [•] sob NIRE nº [•], em sessão de [•], com sede no Estado de [•], Cidade de [•], na [•], nº [•], Bairro [•], CEP: [•], devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº [•] ("Empreendedora"), e, de outro lado, pela V.Sa., na qualidade de adquirente, datado de [•] de [•] de [•] ("Instrumento de Venda e Compra de Unidade"), no âmbito da comercialização da unidade autônoma nº [•], integrante o empreendimento imobiliário residencial denominado ["Condomínio Amendoeiras", situado na Avenida Virgílio Cardoso Pinna – Área B01-C, no Bairro de Piracangaguá, no Município de Taubaté, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 126.207, do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, Estado de São Paulo ("Imóvel").] OU ["Condomínio Macieiras/Castanheiras", situado na Avenida Virgílio Cardoso Pinna – Área B01-B, no Município de Taubaté, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 126.206, do Cartório de Registro de Imóveis Taubaté, Estado de São Paulo ("Imóvel")].

2. Informamos que em 08/10/2021, a Empreendedora cedeu fiduciariamente à **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 ("Fiduciária"), os direitos creditórios advindos do Instrumento de Venda e Compra de Unidade e relativos ao pagamento do preço de aquisição da Unidade, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre outras obrigações pecuniárias previstas no Instrumento de Venda e Compra de Unidade, que sejam devidos pelo Adquirente à Empreendedora.

3. Dessa forma, para fins do disposto no artigo 290 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), por meio do recebimento desta notificação, fica confirmada a ciência do Adquirente com relação à referida cessão fiduciária, devendo o Adquirente, a partir desta data, passar a realizar todo e qualquer pagamento relativo ao Instrumento de Venda e Compra de

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Unidade, nos mesmos termos, valores e prazos em vigência nesta data, na conta corrente abaixo indicada, via boleto bancário:

Banco: [•]
Agência: [•]
Conta: [•]
CNPJ: 31.468.139/0001-98
Titular da Conta: **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

4. A cessão dos direitos creditórios aqui mencionada engloba todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, seguros e ações relacionados a tais direitos creditórios, inclusive o direito de cobrar os valores vencidos e não pagos juntamente com juros e multas contratuais previstos, sem prejuízo de indenização por perdas e danos.

5. Qualquer pagamento, total ou parcial, dos direitos creditórios cedidos efetuado em conta corrente diferente da acima indicada não desobrigará o Adquirente e será considerado ineficaz em relação à Fiduciária. Quaisquer alterações às instruções de pagamento ora informadas somente deverão ser acatadas se acompanhadas de anuência da Fiduciária.

6. Esta notificação prevalece perante qualquer notificação anterior.

Atenciosamente,

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

[•]
Fiduciante

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, matheus reis pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 69DC-416F-D2F5-2532.

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/69DC-416F-D2F5-2532 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: 69DC-416F-D2F5-2532

Hash do Documento

03CBEC59109A7D71D8C0721AD39BB6082BC3B8F453105FE17A298B52A63B494C

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

- Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em 11/10/2021 17:57 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em 11/10/2021 17:47 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Matheus reis pinelli (Signatário) - 407.518.978-33 em 11/10/2021 17:10 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- emanuel Soares de oliveira pinelli (Signatário) - 407.333.298-88 em 11/10/2021 16:59 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em 11/10/2021 16:50 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital

CERTIFICADO DE REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

CERTIFICO que o documento em meio eletrônico, na forma de **DOCUMENTO ORIGINAL GERADO ELETRONICAMENTE**, composto de **36** páginas foi prenotado sob nº **1.731.363** em **22/10/2021** e registrado no Livro B em microfilme sob nº **1.775.484** em **22/10/2021.**

Apresentante : **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO SA**

Natureza do Documento : **CESSAO FIDUCIARIA**

Barueri, 22 de Outubro de 2021.

ESTA CERTIDÃO É PARTE INTEGRANTE E INSEPARÁVEL DO REGISTRO ACIMA MENCIONADO

Oficial	Estado	Sec. Faz.	Reg. Civil	Trib. Just.
R$11.757,67	R$3.341,66	R$2.287,18	R$618,83	R$806,95
Min. Público	**Município**	**Condução**	**Outras Despesas**	**TOTAL**
R$564,37	R$235,16	R$0,00	R$0,00	R$19.611,82

Certificado Digital
Autor : **EDSON DE MORAES JUNIOR:17701585885**
Serial : **716E91D5AC16570BB2C669D0B46C6503**
Validade : **01/09/2022**

Hash : **(Contexto) 4678547**
Algorítimo : **SHA1**
Hash do Documento na Base 64 :
N1hzNHlCdUowRmMvUVA0Z2ZKaTFEalVacDE0PQ==

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico :

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1205764TIFL000377587FL214

Para consultar a veracidade do registro, acesse consulta.cartoriodebarueri.com.br e digite o hash do documento com o número do registro.
ATENÇÃO: Letras maiúsculas e minúsculas devem ser digitadas como apresentadas para o hash do documento.