8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Geraldo José Filiaci Cunha

Pça Pe Manuel da Nóbrega 21 - 5º And - Centro
Tel.: (XX11) 3107-0111 e 3777-8680 - Email: 8rtd@8rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.528.897 de 21/10/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **24 (vinte e quatro) páginas**, foi apresentado em 21/10/2021, o qual foi protocolado sob nº 1.533.774, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.528.897** no Livro de Registro B deste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
CESSÃO ELETRÔNICA

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

MARA CRISTINA LIMA:14823620828(Padrão: ICP-Brasil)
RODRIGO GERALDI ARRUY:25033396897(Padrão: ICP-Brasil)
DIOGO ROBERTO VILLAR DIAS:29819201896(Padrão: ICP-Brasil)
CAMILLA REIS PINELLI:40751896861(Padrão: ICP-Brasil)
ROMEU ROMERO JUNIOR:07679191816(Padrão: ICP-Brasil)
EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733329888(Padrão: ICP-Brasil)
MATHEUS REIS PINELLI:40751897833(Padrão: ICP-Brasil)
LUCIMEIRE SOUZA DE OLIVEIRA:06524634870(Padrão: ICP-Brasil)
CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI:40733330894(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 21 de outubro de 2021

Assinado eletronicamente

Cristiano R. Rodrigues
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00190878370711448

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1137534TIFF000051541EB21S

Página 000001/000024
Registro Nº 1.528.897 21/10/2021

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 05.684.234/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Cedente");

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações, com sede no Estado de São Paulo, Cidade 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 representado na forma de seu estatuto social ("Cessionária" ou "Securitizadora", conforme aplicável); e

JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial de São Paulo ("JUCESP") 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 ("Devedora Jardim dos Parques");

PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na JUCESP 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 ("Devedora SPE Macieiras/Castanheira", doravante denominada, quando em conjunto com a Devedora Jardim dos Parques, "Devedoras" ou e, quando em conjunto com a Cedente e Cessionária, "Partes" e, cada uma, quando individual e indistintamente, "Parte");

E, ainda,

CAMILLA REIS PINELLI, brasileira, empresária, solteira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 52.774.835-3 SSP SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 407.518.968-61, residente e domiciliada na Avenida Cauaxi nº 329, apartamento 502, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-020 ("Camilla");

CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI, brasileira, empresária, solteira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 52.740.428 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 407.333.308-94,

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

residente e domiciliada na Avenida Cauaxi, nº 329, apartamento 802, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-020 ("Caroline");

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI, brasileiro, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.740.429 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 407.333.298-88, residente e domiciliado na Avenida Cauaxi, nº 329, apartamento 802, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-020 ("Emanuel");

MATHEUS REIS PINELLI, brasileiro, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.498.041 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 407.518.978-33, residente e domiciliado na Avenida Cauaxi nº 329, apartamento 502, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-020 ("Matheus");

EBEN 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.319.275/0001-71, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1817, Alphaville Centro Industrial, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na JUCESP sob o NIRE 35.224.524.673, neste ato representado por CAMILLA REIS PINELLI e por CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI, ambas já qualificadas neste instrumento ("Eben")

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 JUCESP sob o NIRE 35.237.401.826, neste ato representado por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI e por MATHEUS REIS PINELLI ("Terra Prometida");

JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.138.267/0001-12, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville Centro Industrial, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na JUCESP sob o NIRE 35.236.258.655, neste ato representado por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI e por MATHEUS REIS PINELLI ("Jardim das Castanheiras"); e

JARDIM DAS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.291.584/0001-49, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville Centro Industrial, Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na JUCESP sob o NIRE 35.231.923.391, neste ato representado por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI e por MATHEUS REIS PINELLI ("Jardim da Pitangueiras", doravante denominado, quando em conjunto com a Camilla, Caroline, Emanuel, Matheus, Eben, Terra Prometida e Jardim das Castanheiras, simplesmente como "Avalistas" e/ou "Intervenientes Anuentes" e, cada um, quando individual e indistintamente, "Avalista" e/ou "Interveniente Anuente").

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) As Devedoras têm como objeto social a execução de empreendimentos imobiliários em terrenos próprios ou a serem prospectados pelas Devedoras, para incorporação, loteamento, comercialização, locação e/ou construção, bem como a participação em outras sociedades, como sócia quotista ou acionista, no Brasil e/ou no exterior;

b) A Devedora Jardim dos Parques é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 126.207, do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, Estado de São Paulo ("Cartório de Registro de Imóveis") ("Matrícula Amendoeiras" e "Imóvel Amendoeiras", respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Condomínio Residencial Jardim das Amendoeiras", situado na Avenida Virgílio Cardoso Pinna – Área B01-C, no Bairro de Piracangaguá, no Município de Taubaté, Estado de São Paulo ("Condomínio Amendoeiras" ou "Empreendimento Amendoeiras");

c) O Condomínio Amendoeiras, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Taubaté, Estado de São Paulo, processo nº 18.185/2018, em 23/10/2018, e memorial descritivo das especificações da obra encontra-se depositado no Registro de Imóveis de Taubaté, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), composto por 128 (cento e vinte e oito) unidades assobradadas, exclusivamente residenciais, o qual, conforme R.4 da Matrícula, datado de 27/11/2018, apresenta 11.926,96 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");

d) A Devedora 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");

e) 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

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

centímetros quadrados) de área privativa, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades Macieiras/Castanheiras");

f) A Devedora Jardim dos Parques, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, emitiu 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 Cedente, dentre outra destinação, para o desenvolvimento das obras dos Empreendimentos Alvo (conforme definição abaixo) e aquisição, pela Terra Prometida, dos Terrenos abaixo descritos;

g) A Devedora 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, pela Terra Prometida, dos Terrenos abaixo descritos;

h) A Avalista TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., acima qualificada, pretende adquirir os seguintes terrenos ("Terrenos"): (i) Imóvel Rural denominado "Granja Piloto Ltda – Gleba C", melhor descrito na matrícula nº 139.475, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, este doravante denominado "Terreno 1º Loteamento"; (ii) Imóvel Rural denominado "Granja Piloto Ltda – Gleba A", melhor descrito na matrícula nº 139.473, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, este doravante denominado "Terreno 2º Loteamento"; (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";

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

j) A Avalista TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. pretende desenvolver loteamento no Terreno 1º Loteamento ("Condomínio 1º Loteamento" ou "Empreendimento 1º Loteamento" que, em conjunto com Empreendimento Macieiras/Castanheiras e Empreendimento Amendoeiras, serão doravante designados como "Empreendimentos Alvo");

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

k) A **MVA Construções e Participações EIRELI.**, com sede na Rua das Fiandeiras, 306. 9ºAndar, Conjunto 93/94, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04545-001, será a gerenciadora das obras dos Empreendimentos Alvo ("Gerenciadora" ou "MV");

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

m) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes das Cédulas e aqueles decorrentes das Cédulas serão cedidos pelas Cedentes, nesta data, para a Cessionária, por este instrumento ("Contrato de Cessão");

n) Para o cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas no âmbito das CCBs, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nas referidas 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 são constituídas (quando em conjunto, as "Garantias"):

(i) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade das Devedoras, 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 Devedoras, 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 Devedoras 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 do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Creditórios e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão Fiduciária" ou "Cessão Fiduciária"). Fica estabelecido ainda que os Direitos Creditórios deverão ser depositados nas contas arrecadadoras de cada Condomínio, a serem definidas no Contrato de Cessão Fiduciária;

(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 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 os seguintes imóveis: (i) de propriedade da JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., acima qualificada, o TERRENO designado ÁREA B01-E, correspondente a parte da área B01, que é parte da área 04, que é parte da área B do imóvel situado no bairro do Piracangaguá, melhor descrito na matrícula nº 126.209, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo; e (ii) de propriedade da Avalista JARDIM DAS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., acima qualificada, o TERRENO designado ÁREA B01-A, correspondente a parte da área B01, que é parte da área 04, que é parte da área B do imóvel situado no bairro do Piracangaguá, melhor descrito na matrícula nº 126.205, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo ("Alienação Fiduciária 3"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 3");

(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

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

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 TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., acima qualificada ("Alienação Fiduciária de Quotas"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Participação Societária em Garantia" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas");

(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;

o) A Securitizadora pretende emitir 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integral ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural", nesta data, tendo como instituição custodiante a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário");

p) As CCI serão vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") a serem emitidos pela Securitizadora, nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514/97"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");

q) As CCI são emitidas com garantia real imobiliária e será averbada nas matrículas dos Empreendimentos Alvo, nos termos do art. 18 da Lei 10.931/04;

r) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar ("Coordenador Líder"), conforme o "Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A." ("Contrato de Distribuição");

s) Integram a Oferta Pública Restrita os seguintes documentos (quando em conjunto, "Documentos da Operação"): (i) as CCB's; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) cada Instrumento Particular de Alienação Fiduciária; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) o 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; e

t) As Partes e os Intervenientes Anuentes 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 e os Intervenientes Anuentes celebrar este Contrato de Cessão, o qual será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula e não definidos terão o significado a eles atribuídos nos Documentos da Operação. Todas as referências contidas neste Contrato de Cessão a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Cessão e Transferência: Este Contrato de Cessão tem por objeto a cessão e transferência onerosa, pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das CCBs, formalizadas nesta data, inclusive a totalidade dos direitos referentes às Garantias ("Cessão de Créditos").

2.1.1. A Cessão de Créditos é realizada a título oneroso sem qualquer espécie de coobrigação ou solidariedade da Cedente.

2.2. Abrangência: Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil, a cessão dos Créditos

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Imobiliários compreende a cessão de todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.

2.2.1. Em razão da Cessão de Créditos e vinculação destes aos CRI, as garantias objeto dos Instrumentos de Garantias foram outorgadas em favor da Cessionária.

2.3. Solvência: A Cedente não assume qualquer coobrigação, bem como não se responsabiliza pela solvência das Devedoras em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo a Cedente responsável apenas pela correta constituição, existência e validade dos Créditos Imobiliários.

2.4. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente obriga-se a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias, nesta data, para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa.

2.5. Emissão dos CRI: Este Contrato de Cessão se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, a serem emitidas pela Cessionária, serão vinculados aos CRI até que se complete a liquidação integral destes. Considerando-se essa motivação, as Partes reconhecem que é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e conformação estabelecidos nas CCBs, neste Contrato de Cessão e na Escritura de Emissão de CCI, sendo certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI e deverá ser aprovada pelos titulares dos CRI.

2.6. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão expressamente vinculados aos CRI, por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora e as Contas Arrecadadoras de cada Condomínio, conforme definida na Cláusula 2.7, abaixo (quando em conjunto, "Patrimônio Separado"):

a) Constituem patrimônio separado, nos termos do artigo 10 da Lei 9.514/97, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese;

b) Permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

c) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, dos respectivos custos decorrentes da manutenção e administração do CRI, bem como todos os custos e despesas relacionados ao Patrimônio Separado conforme previsto no Termo de Securitização;

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

d) Estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35 de 24 de agosto de 2001;

e) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e

f) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão relacionados.

2.7. Pagamento dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, a partir desta data, todos e quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, conforme previsto neste instrumento, serão devidos integralmente e pagos diretamente à Cessionária, mediante depósito nas Contas Arrecadadoras e/ou na Conta Centralizadora, quando aplicável, sendo que tais recursos serão utilizados conforme disposto no Termo de Securitização e demais Documentos da Operação.

2.7.1. Caso receba indevidamente quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, a Cedente obriga-se, desde já, a repassar tais recursos para a respectiva Conta Arrecadadora em até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento.

2.8. Exigências da CVM e/ou B3: Em decorrência do estabelecido neste Contrato de Cessão, a Cedente e as Devedoras declaram seu conhecimento de que a B3 – Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados poderá fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Cedente e as Devedoras se comprometem a colaborar com a Cessionária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora nas quais os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA TERCEIRA –VALOR DA CCB E VALOR DE AQUISIÇÃO

3.1. Valor de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará às Devedoras, por conta e ordem da Cedente, observados os procedimentos previstos nas CCBs, os seguintes valores para as respectivas Devedoras, perfazendo um total de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (individualmente, "Valor de Aquisição"): (a) valor de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) para a aquisição da CCB nº 215/2021; e (b) valor de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) para a aquisição da CCB nº 216/2021.

3.2. Condições Precedentes da Integralização: O montante referente à Integralização deverá ser integralizado pelos titulares dos CRI após o cumprimento integral das Condições Precedentes previstas na Cláusula Quarta da CCB.

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

3.3. Pagamento do Valor de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará às respectivas Devedoras, por conta e ordem da Cedente, e a título de desembolso das CCBs, cada Valor de Aquisição, na forma prevista nas CCBs.

3.4. Posição Contratual: Fica ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico não representa, em qualquer hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente nas CCBs, sendo desde já ajustado pelas Partes que a cessão dos direitos objetos deste Contrato de Cessão limita-se aos Créditos Imobiliários decorrentes da relação existente entre a Cedente e as Devedoras, nos termos das CCBs, incluindo as Garantias, e dos direitos dela decorrentes.

CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E GARANTIAS

4.1. Ordem de Destinação de Recurso: A Ordem de Destinação de Recurso está estabelecida na Cláusula 5.1 das CCBs.

4.2. Garantias: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, as CCBs contam com as Garantias, conforme estabelecido no item (o) das Considerações Preliminares do presente Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUINTA – DECLARAÇÕES

5.1. Declarações das Partes e dos Intervenientes Anuentes: Cada uma das Partes e cada um dos Intervenientes Anuentes declara e garante às outras Partes e aos outros Intervenientes Anuentes que:

a) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato de Cessão, 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 de Cessão, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato de Cessão;

c) Este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

d) A celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários, conforme aplicável; (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

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

particular que sejam parte; e (v) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;

e) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação às Partes e aos Intervenientes Anuentes de boa-fé e com lealdade;

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

g) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;

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

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

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

k) Este Contrato de Cessão 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 de Cessão;

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

m) Atua em conformidade com a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, da OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions e do UK Bribery Act (UKBA) ("Leis Anticorrupção"), na medida em que (i) mantém políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (ii) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, próprios e de suas controladoras; e (iii) cumpre

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obrigam a informar, imediatamente, uma a outra, por escrito, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção;

n) A transferência da titularidade das CCBs, nos termos deste Contrato de Cessão, não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária; e

o) 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.

5.2. Declarações das Devedoras: As Devedoras declaram que:

a) Não omitiram nem omitirão nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos titulares dos CRI; e

b) Estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, especialmente a Lei 10.165, de 27 de dezembro de 2000, estando comprometidas com as melhores práticas socioambientais em sua gestão, ou estão discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial.

5.3. Declarações da Cedente sobre as CCBs: A Cedente declara que:

a) As CCBs foram regularmente emitidas e permanecem válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nelas indicados; e

b) As CCBs encontram-se livres e desembaraçadas de qualquer ônus e gravames.

5.4. Declarações da Cessionária: A Cessionária declara, sob as penas da lei, que: (i) avaliou o crédito das Devedoras e dos Avalistas de acordo com seus próprios meios; (ii) avaliou os documentos da operação sob o aspecto legal por meio de seus assessores legais próprios; e (iii) não se baseou em quaisquer avaliações feitas pela Cedente em relação aos créditos das Devedoras e dos Avalistas e/ou à formalização jurídica dos documentos da operação.

5.5. Obrigação de Indenização: Em nenhuma hipótese a Cedente será responsável pelos riscos, custos e ônus relativos a demandas ou processos judiciais relacionados à presente cessão, aos Créditos Imobiliários ou às CCBs ou, ainda, à constituição de quaisquer outras garantias vinculadas à presente Operação.

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

5.5.1. As Devedoras ou, em sua ausência, os Avalistas, deverão ressarcir e indenizar a Cedente por qualquer ônus ou custo, de qualquer natureza, inclusive os derivados do pagamento de condenações judiciais transitadas em julgado, de custas processuais ou da prestação de garantias ao juízo, decorrentes de tais condenações, sempre que decorrentes de ação ou omissão devidamente comprovadas e que envolvam culpa grave ou dolo ("Indenização"). A Indenização será devida na data em que a Cedente for compelida a efetuar o respectivo pagamento judicial ou a prestar a correspondente garantia ao juízo.

CLÁUSULA SEXTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: A administração ordinária dos Créditos Imobiliários caberá à Cessionária ou a quem ela indicar, incluindo-se nessas atividades de administração:

a) O acompanhamento da evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nas CCBs, apurando e informando às Devedoras os valores por elas devidos, nos termos das CCBs; e

b) O recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pelas Devedoras por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação.

6.2. Acompanhamento dos Eventos de Vencimento Antecipado: O acompanhamento dos eventos de vencimento antecipado das CCBs será realizado pela Cessionária, a quem caberá adotar as providências estabelecidas, para essas situações, conforme previsto nas CCBs.

CLÁUSULA SÉTIMA – GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

7.1. Documentos Comprobatórios: As Partes estabelecem que a Cessionária será responsável, como fiel depositária, pela guarda de todos e quaisquer instrumentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando aos Instrumentos de Garantia.

CLÁUSULA OITAVA– COMUNICAÇÕES

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

Se para a Cedente:
PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

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

Se para a Cessionária:
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152 – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP 01451-010
At.: Rodrigo Arruy e BackOffice
Tel.: (11) 4562-7080
E-mail: rarruy@nmcapital.com.br; contato@cpsec.com.br

Se para as Devedoras:
JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville - Barueri, Estado de São Paulo - CEP 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, Estado de São Paulo - CEP 06454-020
At.: Marcos Aurélio Pinelli
Tel.: (11) 99900-8280
E-mail: marcos@eben.com.br

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

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

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

MATHEUS REIS PINELLI
Avenida Cauaxi nº 329, apartamento 502, Barueri, Estado de São Paulo, CEP 06454-020

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

Tel.: (11) 99884-0902
E-mail: matheus@eben.com.br

EBEN 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1817, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020
At.: Marcos Aurélio Pinelli
Tel.: (11) 99900-8280
E-mail: marcos@eben.com.br

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

JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020
At.: Marcos Aurélio Pinelli
Tel.: (11) 99900-8280
E-mail: marcos@eben.com.br

JARDIM DAS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020
At.: Marcos Aurélio Pinelli
Tel.: (11) 99900-8280
E-mail: marcos@eben.com.br

8.1.1. 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.

8.1.2. 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, pelas Devedoras e por demais Avalistas, implicará na confirmação da entrega de todos os demais Avalistas.

8.1.3. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato de Cessão serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

das Partes.

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

CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato de Cessão 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.

9.2. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes e os Intervenientes Anuentes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

9.3. Tolerância: Os direitos das Partes e dos Intervenientes Anuentes previstos neste Contrato de Cessão: (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 e dos Intervenientes Anuentes, nos termos deste Contrato de Cessão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato de Cessão, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

9.4. Custo *Flat*: As despesas elencadas no Anexo I ao presente Contrato de Cessão, dentre outras necessárias à Oferta Pública Restrita, serão arcadas exclusivamente pelas Devedoras, ou pagas pela Cessionária às expensas das Devedoras, sem exclusão da responsabilidade das Devedoras pelo pagamento (por meio de reembolso).

9.4.1. As despesas referentes à remuneração da Securitizadora, pela estruturação da emissão dos CRI, do Coordenador Líder, pela coordenação e distribuição da Oferta Pública Restrita, da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário, serão arcadas diretamente pelas Devedoras ou pagas pela Cessionária às expensas das Devedoras, sendo: (i) acrescidas dos

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), COFINS Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre tais despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e (ii) que em caso de mora no pagamento de quaisquer das referidas despesas, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) *flat* sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

9.4.2. As despesas acima elencadas ("Despesas") que eventualmente sejam pagas pela Cessionária deverão ser reembolsadas pelas Devedoras em até 1 (um) Dia Útil.

9.5. Aditamentos: Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato de Cessão somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes e pelos Intervenientes Anuentes.

9.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da Cedente não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste Contrato de Cessão ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme aplicável), de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Cessionária e pelas Devedoras, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a Cedente, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

9.6. Anuência: As Devedoras e os Intervenientes Anuentes assinam o presente instrumento manifestando de forma irrevogável e irretratável a sua concordância com todos os termos desse Contrato de Cessão, incluindo em relação à transferência dos Créditos Imobiliários.

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

9.8. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão 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.

9.9. Registro deste Contrato de Cessão: As Devedoras apresentarão o presente Contrato de Cessão e quaisquer aditamentos, se houver, para registro perante os competentes Cartórios de Registros de Títulos e Documentos da cidade onde se localizam o domicílio das Partes e dos Intervenientes Anuentes no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura. Todos os custos decorrentes do registro deste Contrato perante os competentes Cartórios de Registros de Títulos e Documentos serão arcados pelas Devedoras. Com relação à eventuais aditivos, as Devedoras somente arcarão com os referidos custos de registro na hipótese de o aditamento ter sido realizado por motivo imputável às Devedoras, caso contrário, os custos

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

serão arcados pelos recursos disponíveis no Patrimônio Separado.

9.10. 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 – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

10.2 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 de Cessão, 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 Cessão 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.

Página
000020/000024
Registro Nº
1.528.897
21/10/2021

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

(Página de assinatura 1/4 do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*", *celebrado em 08 de outubro de 2021, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda., Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda., Camilla Reis Pinelli, Caroline Soares de Oliveria Pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli, Matheus Reis Pinelli e Eben 10 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., Jardim das Castanheiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., e Jardim das Pitangueiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*)

Nome: Romeu Romero Junior
Cargo: Diretor

Nome: Lucimeire Souza de Oliveira
Cargo: Procuradora

PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.

Cedente

Página
000021/000024
Registro Nº
1.528.897
21/10/2021

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

(Página de assinatura 2/4 do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*", *celebrado em 08 de outubro de 2021, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda., Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda., Camilla Reis Pinelli, Caroline Soares de Oliveria Pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli, Matheus Reis Pinelli, Eben 10 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., Jardim das Castanheiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., e Jardim das Pitangueiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*)

_____

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: Diretor

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
Cessionária

Registro Nº
1.528.897
21/10/2021

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

(Página de assinatura 3/4 do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*", *celebrado em 08 de outubro de 2021, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda., Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda., Camilla Reis Pinelli, Caroline Soares de Oliveria Pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli, Matheus Reis Pinelli e Eben 10 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., Jardim das Castanheiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., e Jardim das Pitangueiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*)

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

JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Devedora

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

PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Devedora

Registro Nº
1.528.897
21/10/2021

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

(Página de assinatura 4/4 do *"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças"*, *celebrado em 08 de outubro de 2021, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda., Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda., Camilla Reis Pinelli, Caroline Soares de Oliveria Pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli, Matheus Reis Pinelli e Eben 10 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., Jardim das Castanheiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., e Jardim das Pitangueiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*)

Avalistas:

CAMILA REIS PINELLI

CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI

MATHEUS REIS PINELLI

Nome: Camilla Reis Pinelli
Cargo: Administradora

Nome: Caroline Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Administradora

EBEN 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Administrador

TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Administrador

JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli
Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Administrador

JARDIM DAS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Testemunhas:

Nome: Mara Cristina Lima
CPF: 148.236.208-28

Nome: Diogo Roberto Villar Dias
CPF: 298.192.018-96

Protocolo nº 1.533.774 de 21/10/2021 às 15:50:34h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.528.897** em **21/10/2021** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

ANEXO I – CUSTO *FLAT*

Custos referentes aos Empreendimentos Alvo:

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

Assinado digitalmente por MARA CRISTINA LIMA
Data 11/10/2021 16:03:32 -03:00
CPF: 14823620828

Assinado digitalmente por RODRIGO GERALDI ARRUY
Data 11/10/2021 16:07:20 -03:00
CPF: 25033396897

Assinado digitalmente por DIOGO ROBERTO VILLAR DIAS
Data 11/10/2021 16:17:52 -03:00
CPF: 29819201896

Assinado digitalmente por CAMILLA REIS PINELLI
Data 11/10/2021 16:52:37 -03:00
CPF: 40751896861