

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**  
**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**  
**DA 13ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



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

Companhia Aberta  
CNPJ/ME nº 31.468.139/0001-98

---

## ÍNDICE

<b>CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>CLÁUSULA SEGUNDA – REGISTROS E DECLARAÇÕES .....</b>	<b>23</b>
<b>CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....</b>	<b>23</b>
<b>CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA .....</b>	<b>24</b>
<b>CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI .....</b>	<b>35</b>
<b>CLÁUSULA SEXTA – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI.....</b>	<b>35</b>
<b>CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA COMPULSÓRIA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI .....</b>	<b>38</b>
<b>CLÁUSULA OITAVA – DESTINAÇÃO DE RECURSOS E GARANTIAS .....</b>	<b>40</b>
<b>CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....</b>	<b>45</b>
<b>CLÁUSULA DEZ – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....</b>	<b>48</b>
<b>CLÁUSULA ONZE – AGENTE FIDUCIÁRIO .....</b>	<b>51</b>
<b>CLÁUSULA DOZE – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI.....</b>	<b>59</b>
<b>CLÁUSULA TREZE – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....</b>	<b>62</b>
<b>CLÁUSULA QUATORZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....</b>	<b>64</b>
<b>CLÁUSULA QUINZE – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE .....</b>	<b>66</b>
<b>CLÁUSULA DEZESSEIS – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....</b>	<b>67</b>
<b>CLÁUSULA DEZESSETE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....</b>	<b>69</b>
<b>CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES GERAIS .....</b>	<b>69</b>
<b>CLÁUSULA DEZENOVE – FATORES DE RISCO.....</b>	<b>71</b>
<b>CLÁUSULA VINTE – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO .....</b>	<b>79</b>
<b>ANEXO I .....</b>	<b>83</b>
<b>ANEXO II .....</b>	<b>93</b>
<b>ANEXO III.....</b>	<b>95</b>
<b>ANEXO IV .....</b>	<b>96</b>
<b>ANEXO V.....</b>	<b>97</b>
<b>ANEXO VI .....</b>	<b>98</b>
<b>ANEXO VII .....</b>	<b>99</b>
<b>ANEXO VIII .....</b>	<b>100</b>

## **TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 13ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

### **I – PARTES**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizedora”); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Fiduciário”),

Celebram o presente “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.”, que prevê a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### **II – CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES, PRAZO E AUTORIZAÇÃO**

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as definições apresentadas na tabela a seguir, sem prejuízo daquelas que, eventualmente forem estabelecidas no corpo do presente instrumento.

“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	<b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , conforme qualificada no preambulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Alienação Fiduciária</u> ”:	Significa a Alienação Fiduciária 1, Alienação Fiduciária 2, Alienação Fiduciária 3, Alienação Fiduciária 4 e Alienação

	Fiduciária 5;
" <u>Alienação Fiduciária 1</u> ":	Significa a alienação fiduciária constituída nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", celebrado nesta data, sobre o imóvel e as unidades do Empreendimento Amendoeiras;
" <u>Alienação Fiduciária 2</u> ":	Significa a alienação fiduciária constituída nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", celebrado nesta data, sobre o imóvel e as futuras unidades do Empreendimento Macieiras/Castanheiras;
" <u>Alienação Fiduciária 3</u> ":	Significa a alienação fiduciária constituída nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", celebrado nesta data, e englobará os seguintes imóveis: (i) de propriedade da Avalista JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., acima qualificada, o TERRENO designado ÁREA B01-E, correspondente a parte da área B01, que é parte da área 04, que é parte da área B do imóvel situado no bairro do Piracangaguá, melhor descrito na matrícula nº 126.209, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo; e (ii) de propriedade da Avalista JARDIM DA 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;
" <u>Alienação Fiduciária 4</u> ":	Significa a alienação fiduciária constituída nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças", celebrado nesta data, e englobará o Terreno 2º Loteamento e o Terreno 3º Loteamento;
" <u>Alienação Fiduciária 5</u> ":	Significa a alienação fiduciária constituída nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças", a ser

	celebrada, e englobará o Terreno 1º Loteamento;
<u>“Alienação Fiduciária de Quotas”:</u>	Significa a alienação fiduciária sobre as quotas da Avalista TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”;
<u>“Amortização Antecipada Compulsória”:</u>	Significa a amortização parcial dos CRI, a ser realizada nos termos da Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Amortização Extraordinária Facultativa”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização;
<u>“ANBIMA”:</u>	Significa a <b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>“Anexo I”</u>	Significa o anexo I deste Termo de Securitização, no qual está descrito as características das CCI’s;
<u>“Anexo II”</u>	Significa o anexo II deste Termo de Securitização, no qual estão definidas as datas de pagamento dos CRI;
<u>“Anexo III”</u>	Significa a declaração do Coordenador Líder, prestada em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo III;
<u>“Anexo IV”</u>	Significa a declaração da Emissora, prestada em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo IV;
<u>“Anexo V”</u>	Significa a declaração do Agente Fiduciário, prestada em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo V;

"Anexo VI"	Significa a declaração da Instituição Custodiante, prestada em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo VI;
"Anexo VII"	Significa a declaração de inexistência de conflito de interesses, prestada pelo Agente Fiduciário, a qual é parte do presente Termo de Securitização na forma do seu anexo VII;
"Anexo VIII"	Significa a declaração de veracidade prestada pela Emissora na forma do seu anexo VIII;
"Anexos":	Significam, em conjunto, o Anexo I, Anexo II, Anexo III, Anexo IV, Anexo V, Anexo VI, Anexo VII e Anexo VIII ao presente Termo de Securitização, os quais são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, para todos os fins e efeitos de direito;
"Aplicações Financeiras Permitidas":	Significa todos os recursos oriundos dos Créditos do Patrimônio Separado que deverão ser aplicados em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa;
"Assembleia Geral":	Significa a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula Doze deste Termo de Securitização;
"Atualização Monetária":	Significa a variação positiva acumulada do INCC-DI, conforme indicada na Cláusula Sexta deste Termo de Securitização;
"Aval" ou "Garantia Fidejussória":	Significa o aval outorgado pelos Avalistas, nos termos das CCB, na qualidade de avalistas e devedores de forma solidária com relação ao pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas;
"Avalistas":	Significam os outorgantes do Aval em conjunto, (i) <b>CAMILLA REIS PINELLI</b> , brasileira, empresária, solteira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 52.774.835-3 SSP SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 407.518.968-61, residente e domiciliada na Avenida Cauaxi nº 329, apartamento 502, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020; (ii) <b>CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI</b> , brasileira, empresária, solteira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 52.740.428 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº

407.333.308-94, residente e domiciliada na Avenida Cauaxi, nº 329, apartamento 802, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020; (iii) **EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI**, brasileiro, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.740.429 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 407.333.298-88, residente e domiciliado na Avenida Cauaxi, nº 329, apartamento 802, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020; (iv) **MATHEUS REIS PINELLI**, brasileiro, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.498.041 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 407.518.978-33, residente e domiciliado na Avenida Cauaxi nº 329, apartamento 502, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020; (v) **EBEN 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.319.275/0001-71, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1817, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.224.524.673; (vi) **TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.547.169/0001-06, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, 30º andar, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.237.401.826; (vii) **JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.138.267/0001-12, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.236.258.655; e (viii) **JARDIM DA PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.291.584/0001-49, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.231.923.391;

<p>“<u>Aviso de Recebimento</u>”:</p>	<p>Significa o comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a demonstração do recebimento do objeto postal ao qual se vincula;</p>
<p>“<u>B3</u>”:</p>	<p>Significa a <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b>, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901;</p>
<p>“<u>Banco Liquidante</u>”:</p>	<p>Significa o <b>BANCO BRADESCO S.A.</b>, instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pela liquidação financeira dos CRI;</p>
<p>“<u>Boletim de Subscrição dos CRI</u>”:</p>	<p>Significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;</p>
<p>“<u>Brasil</u>” ou “<u>País</u>”:</p>	<p>Significa a República Federativa do Brasil;</p>
<p>“<u>Carta de Fiança</u>”</p>	<p>Significa a carta de fiança datada de 08/10/2021;</p>
<p>“<u>CCB’s</u>” ou “<u>Cédulas</u>” ou “<u>Cédulas de Crédito Bancário</u>”:</p>	<p>Significam, em conjunto, (i) a Cédula de Crédito Bancário nº 215/2021, emitida pela Devedora Jardim dos Parques, em 08 de outubro de 2021, no valor principal de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) (“<u>Cédula Amendozeiras</u>”), e (ii) a Cédula de Crédito Bancário nº 216/2021, emitida pela Devedora SPE Macieiras, em 08 de outubro de 2021, no valor principal de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) (“<u>Cédula Macieiras/Castanheiras</u>”), ambas em favor da Cedente, posteriormente cedida à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão;</p>
<p>“<u>CCI’s</u>”:</p>	<p>Significam 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitidas pela Emissora sob a forma escritural, com garantia</p>

	real imobiliária, nos termos das respectivas Escrituras de Emissão, celebradas com Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
" <u>Cedente</u> ":	Significa a <b>PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.</b> , 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;
" <u>Cessão Fiduciária</u> ":	Significa a cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade das Devedoras e da Avalista TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., oriundos das unidades residenciais integrantes dos respectivos Empreendimentos Alvo já comercializadas e a promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade das Devedoras e da Avalista TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. decorrentes das unidades residenciais integrantes dos respectivos Empreendimentos Alvo ainda não comercializadas, formalizada nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728/65 e do Contrato de Cessão Fiduciária;
" <u>CETIP21</u> ":	Significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 – Segmento CETIP UTMV;
" <u>Chamada de Capital</u> ":	Tem o significado atribuído à Cláusula 4.13;
" <u>CMN</u> ":	Significa o Conselho Monetário Nacional;
" <u>CNPJ/ME</u> ":	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
" <u>Código ANBIMA</u> ":	Significa o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas, em vigor nesta data;
" <u>Código Civil</u> ":	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;

"COFINS":	Significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
"Condomínio 1º Loteamento":	Significa o empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no Terreno 1º Loteamento;
"Condomínio Amendoeiras":	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 126.207, do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, Estado de São Paulo, 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. 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, composto por 128 (cento e vinte e oito) unidades assobradadas, exclusivamente residenciais, o qual, conforme R.4 da Matrícula, datado de 27/11/2018, apresenta 11.926,96 m <sup>2</sup> (onze mil, novecentos e vinte e seis vírgula noventa e seis metros quadrados) de área total construída e 16.118,39m <sup>2</sup> (dezesesseis mil, cento e dezoito vírgula trinta e nove metros quadrados) de área privativa, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas;
"Condomínio Macieiras/Castanheiras":	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 126.206, do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté, Estado de São Paulo, onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Condomínio Residencial Jardim das Macieiras", situado na Avenida Virgílio Cardoso Pinna – Área B01-B, no Bairro de Piracangaguá, no Município de Taubaté, Estado de São Paulo. 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, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, composto por 115 (cento e quinze) unidades residências assobradadas,

	exclusivamente residenciais, o qual, conforme R.5 da Matrícula, datado de 23/11/2020, apresenta 10.776,63m <sup>2</sup> (dez mil, setecentos e setenta e seis metros e sessenta e três centímetros quadrados) de área total construída e 14.494,45m <sup>2</sup> (quatorze mil, quatrocentos e noventa e quatro metros e quarenta e cinco centímetros quadrados) de área privativa, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas;
" <u>Condomínios</u> ":	Significa, individualmente ou em conjunto, o Condomínio 1º Loteamento, o Condomínio Amendoeiras e o Condomínio Macieiras/Castanheiras.
" <u>Condições Precedentes</u> ":	Significa as condições precedentes previstas na Cláusula 4.1 das CCB's;
" <u>Condição Suspensiva da Alienação Fiduciária 4</u> ":	A Alienação Fiduciária 4 foi firmada sob a condição suspensiva de celebração da Escritura dos Terrenos, conforme definido nas CCB's;
" <u>Conta Arrecadadora Condomínio 1º Loteamento</u> ":	A conta corrente nº 1891-0, agência 2028 de titularidade da Emissora, mantida junto ao Banco Bradesco (237), na qual serão depositados os recursos dos Créditos Imobiliários referentes ao Condomínio 1º Loteamento, os quais se encontram segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante a instituição de Regime Fiduciário;
" <u>Conta Arrecadadora Amendoeiras</u> ":	A conta corrente nº 1888-0, agência 2028 de titularidade da Emissora, mantida junto ao Banco Bradesco (237), na qual serão depositados os recursos dos Créditos Imobiliários referentes ao Condomínio Amendoeiras, os quais se encontram segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante a instituição de Regime Fiduciário;
" <u>Conta Arrecadadora Macieira/Castanheiras</u> ":	A conta corrente nº 1890-2, agência 2028 de titularidade da Emissora, mantida junto ao Bradesco (237), na qual serão depositados os recursos dos Créditos Imobiliários referentes ao Condomínio Macieiras/Castanheiras, os quais se encontram segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante a instituição de Regime Fiduciário;
" <u>Contas Arrecadoras</u> ":	Significa, em conjunto, a Conta Arrecadora Condomínio 1º

	Loteamento, a Conta Arrecadadora Amendoeiras e a Conta Arrecadadora Macieira/Castanheiras;
<u>"Conta Centralizadora":</u>	A conta corrente nº 1850-3, agência 2028 de titularidade da Emissora, mantida junto ao Banco Bradesco (237), na qual serão depositados os recursos disponíveis nas Contas Arrecadadoras, os quais se encontram segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante a instituição de Regime Fiduciário;
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":</u>	Significa o Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Participação Societária em Garantia", celebrado nesta data, entre as Devedoras, na qualidade Fiduciantes, a Emissora, na qualidade de Fiduciária, e a Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual foram alienadas fiduciariamente à Emissora a totalidade das quotas da Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.;
<u>"Contrato de Cessão":</u>	Significa o "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças" celebrado entre a Credora, a Emissora, as Devedoras e os Avalistas, por meio do qual foram cedidos à Emissora os Créditos Imobiliários decorrentes das Cédulas;
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária":</u>	Significa o "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", celebrado entre as Devedoras, Avalista TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. e a Emissora, por meio do qual foi outorgada à Emissora a Cessão Fiduciária;
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	Significa 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.", celebrado, nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder;
<u>"Coordenador Líder":</u>	Significa a <b>TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 100,

	5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13;
" <u>CPF/ME</u> ":	Significa o Cadastro Nacional de Pessoa Física no Ministério da Economia;
" <u>Créditos do Patrimônio Separado</u> ":	A composição dos créditos do Patrimônio Separado representada: (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) as CCI's; (iii) as Contas Arrecadoras e a Conta Centralizadora; (iv) a Cessão Fiduciária; (v) a Alienação Fiduciária; e (vi) a Alienação Fiduciária de Quotas;
" <u>Créditos Imobiliários</u> ":	Significam os direitos creditórios, decorrentes das CCBs, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação/loteamento imobiliário dos Empreendimentos Alvo, os quais compreendem a obrigação de pagamento pelas Devedoras do Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, dos Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedoras por força das CCBs, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das CCB;
" <u>CRI</u> ":	Significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei 9.514/97;
" <u>CRI em Circulação</u> ", para fins de quórum:	Significa todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos: (i) aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora; (ii) os de titularidade de empresas por ela controladas; e (iii) os CRI titulados por Titulares dos CRI em qualquer situação que configure conflito de interesse, observado o previsto no artigo 115 da Lei das Sociedades por Ações;
" <u>CSLL</u> ":	Significa Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
" <u>Custo Flat</u> ":	Significa as despesas relacionadas à emissão dos CRI, conforme previstas nos Anexos V das Cédulas;

“ <u>CVM</u> ”:	Significa Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data da Primeira Integralização</u> ”:	Significa a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI pelos Investidores;
“ <u>Data de Aniversário</u> ”:	Significa o dia 20 (vinte) de cada mês, para fins de cálculo mensal da Atualização Monetária dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme indicadas no Anexo II deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja 08 de outubro de 2021;
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Cada uma das datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme indicadas no Anexo II deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	Significa a data de vencimento final dos CRI, conforme indicada na Cláusula Quarta deste Termo de Securitização;
“ <u>Despesas</u> ”:	Significa todas e quaisquer despesas descritas na Cláusula Quatorze deste Termo de Securitização;
“ <u>Destinação dos Recursos pelas Devedoras</u> ”:	Os recursos obtidos pelas Devedoras serão utilizados integralmente para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, conforme previsto nas CCB’s, sendo que montante correspondente ao Fundo de Obra ficará retido na Conta Centralizadora e será liberado para as Devedoras, líquido de Custos <i>Flat</i> , conforme condições previstas nas CCB’s, após a comprovação do cumprimento, pelas Devedoras, da totalidade das Condições Precedentes, na forma descrita na Cláusula 4.1 das CCB’s;
“ <u>Destinação dos Recursos pela Emissora</u> ”:	Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Aquisição, e deverão ficar retidos no Patrimônio Separado para liberação conforme descrito no Contrato de Cessão. A Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos, oriundos dos Direitos Creditórios, depositados na Conta Centralizadora na ordem prevista na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização;

<p><u>"Devedora Jardim dos Parques":</u></p>	<p>Significa a <b>JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</b>, 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 CNPJ/ME sob o nº 30.912.031/0001-80;</p>
<p><u>"Devedora SPE Macieiras":</u></p>	<p>Significa a <b>PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</b>, 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;</p>
<p><u>"Devedoras":</u></p>	<p>Significa, em conjunto, a Devedora Jardim dos Parques e a Devedora SPE Macieiras;</p>
<p><u>"Dia Útil" ou "Dias Úteis":</u></p>	<p>Significa todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;</p>
<p><u>"Direitos Creditórios":</u></p>	<p>Significam os direitos creditórios decorrente da comercialização das Unidades;</p>
<p><u>"Documentos da Operação":</u></p>	<p>Significa os documentos que integram a Emissão, quais sejam (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;</p>
<p><u>"Emissão":</u></p>	<p>Significa a presente emissão dos CRI da 13ª série da 1ª emissão da Emissora;</p>
<p><u>"Emissora" ou "Securitizadora":</u></p>	<p>Significa a <b>CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.</b>, conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;</p>

“ <u>Empreendimentos Alvos</u> ”:	Significam o Condomínio 1º Loteamento, o Condomínio Amendoeiras e o Condomínio Macieiras/Castanheiras, quando designados em conjunto;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	Significa o Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado, nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante;
“ <u>Escriturador</u> ”:	Significa o <b>BANCO BRADESCO S.A.</b> , instituição financeira com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.746.948/0001-12, responsável pela escrituração da Emissora;
“ <u>Evento de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”:	Significa os eventos de liquidação do patrimônio separado descritos na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Eventos de Vencimento Antecipado das CCB’s</u> ”:	Significa o conjunto de eventos elencados na Cláusula 6.1 das CCB’s que, caso ocorridos, poderão as CCB’s ser declaradas vencidas antecipadamente tornando-se exigível o Valor Principal e demais encargos não amortizados;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”:	Significa o fundo de despesas, mencionado no item 10 do item III – Quadro Resumo das CCB’s;
“ <u>Fundos de Obra 1º Loteamento</u> ”:	Significa o fundo de obra mencionado no item 9 do item III – Quadro Resumo das CCB’s;
“ <u>Fundos de Obra Amendoeiras</u> ”:	Significa o fundo de obra mencionado no item 9 do item III – Quadro Resumo das CCB’s;
“ <u>Fundo de Obra Macieiras/Castanheiras</u> ”:	Significa o fundo de obra mencionado no item 9 do item III – Quadro Resumo das CCB’s;
“ <u>Fundos de Obra</u> ”:	Significam, em conjunto, Fundo de Obra 1º Loteamento, o Fundo de Obra Amendoeiras e o Fundo de Obra Macieiras/Castanheiras, mantidos nas Contas Arrecadoras e Conta Centralizadora, nas quais ficarão retidos os montantes decorrentes da integralização dos CRI, após o desconto dos Custos <i>Flat</i> , a serem liberados às Devedoras na forma prevista na Cláusula Quarta das CCB’s;

<u>“Garantias”</u> :	Significam, em conjunto: (i) a Garantia Fidejussória e a Carta de Fiança; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) a Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundo de Despesas;
<u>“Gerenciadora”</u> ou <u>“MV”</u> :	A <b>MVA Construções e Participações EIRELI.</b> , com sede na Rua das Fiandeiras, 306, 9º andar, conjunto 93/94, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04545-001, será a gerenciadora das obras dos Empreendimentos Alvo;
<u>“Imóveis”</u> :	Significam os imóveis nos quais são desenvolvidos os Empreendimentos Alvo;
<u>“INCC-DI”</u> :	Significa o Índice Nacional de Custo de Construção do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>“Integralização Inicial”</u> :	O montante correspondente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) do Valor Principal, a ser inicialmente integralizado pelos Titulares dos CRI, para a aquisição dos Terrenos, constituição dos Fundos de Obra, <i>Custo Flat</i> e o saldo remanescentes destinado para compor o Fundo de Despesas, o qual ficará retido na Conta Centralizadora;
<u>“Instituição Custodiante”</u> :	Significa a <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , conforme qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Instrução CVM 414”</u> :	Significa a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 476”</u> :	Significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária”</u> :	Significam os contratos que formalizam a Alienação Fiduciária 1, Alienação Fiduciária 2, Alienação Fiduciária 3, Alienação Fiduciária 4 e Alienação Fiduciária 5;
<u>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações Societárias”</u> :	Significa o contrato que formaliza a Alienação Fiduciária de Quotas;
<u>“Investidores”</u> ou <u>“Titulares dos CRI”</u> :	Significa os investidores que sejam titulares de CRI;
<u>“Investidores Profissionais”</u> :	Significa os investidores definidos nos termos do artigo 11 da

	Resolução CVM nº 30/21;
"Investidores Qualificados":	Significa os investidores definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;
"IOF/Câmbio":	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
"IOF/TVM":	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;
"IPCA/IBGE":	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"IRPJ":	Significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
"IRRF":	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;
"Lei 9.514/97":	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei 10.931/04":	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei das Sociedades por Ações":	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"LTV":	Significa a razão de garantia, a ser calculada nos termos da Cláusula 4.14.1, abaixo;
"MDA":	Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;
"Montante Mínimo da Oferta":	É o montante correspondente a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) que deverá ser subscrito e integralizado para fins de manutenção da Oferta Pública Restrita;
"Obrigações Garantidas":	Significa o cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pelas Devedoras 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 de Valor Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza, conforme descritos nas CCB's;
<u>"Oferta" ou "Oferta Pública Restrita":</u>	Significa a oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação dos CRI realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual: (i) será destinada aos investidores descritos na Cláusula 4.2.1 deste Termo de Securitização; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) será realizada nos termos do Cláusula 4.2 deste Termo de Securitização;
<u>"Operação":</u>	Significa a presente operação de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a celebração de todos os Documentos da Operação;
<u>"Parte" ou "Partes":</u>	Significam a Emissora e o Agente Fiduciário, quando mencionados conjuntamente ou, cada uma, quando mencionadas individual e indistintamente;
<u>"Patrimônio Separado":</u>	Significa o patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Quotas, as CCI's, as Contas Arrecadoras e a Conta Centralizadora, após a instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, dos respectivos custos decorrentes da manutenção e administração do CRI e obrigações fiscais, incluindo, mas não se limitando as Despesas;
<u>"Período de Restrição":</u>	Significa o período de 90 (noventa) dias, contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, que deverá ser observado para que os CRI da presente Emissão sejam negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM 476 e observado o disposto no parágrafo 1º do artigo 17 da Instrução CVM 476;
<u>"PIS":</u>	Significa a contribuição ao Programa de Integração Social;
<u>"Prazo de Colocação":</u>	Significa o prazo de colocação dos CRI contado do início da

	Oferta até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição da totalidade dos CRI pelos Investidores; ou (ii) encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro;
"Prêmio":	Significa o montante previsto nas cláusulas 7.3 e 7.4 deste instrumento, em caso de Amortização Extraordinária Facultativa;
"Preço de Integralização":	Significa o preço de integralização dos CRI no âmbito da Emissão, corresponde: (i) ao Valor Nominal Unitário, para os CRI integralizados na Data da Primeira Integralização; ou (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI desde a Data da Primeira Integralização até a data da efetiva integralização, de acordo com o presente Termo de Securitização;
"RET":	Significa o Regime Especial de Tributação;
"Regime Fiduciário":	Significa o regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado e as Garantias, instituído pela Emissora na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos do Patrimônio Separado e as Garantias do patrimônio da Emissora até o integral cumprimento de todas as obrigações relativas aos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário Atualizado e o valor correspondente aos Juros Remuneratórios dos CRI, bem como eventuais encargos (inclusive moratórios) aplicáveis;
"Relatório de Comprovação":	Significa o relatório que deverá ser elaborado mensalmente pela MV, nos termos das CCB's, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, previstos nas CCB's;
"Relatório Mensal":	Significa o relatório de medição de obras de cada um dos Condomínios, bem como a evolução e o cronograma físico e financeiro de obra, que será utilizado para a composição do LTV;
"Remuneração dos CRI" ou "Juros Remuneratórios":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização;

“ <u>Resgate Antecipado</u> ”:	O resgate antecipado total dos CRI que será realizado nas hipóteses da Cláusula Sétima deste Termo de Securitização;
“Resolução CVM nº 17/21”:	Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário;
“Resolução CVM nº 30/21”:	Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
“ <u>Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ”:	O saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado remanescente após as Amortizações Extraordinárias Facultativas e Amortizações Antecipadas Compulsórias, conforme o caso, acrescido da Atualização Monetária, de acordo com o disposto na Cláusula Sexta deste Termo de Securitização;
“ <u>Servicer</u> ”:	Significa a empresa especializada que será responsável pela elaboração dos Relatórios previstos nas CCB’s, a ser indicada pela Devedora e aprovada pela Cedente e Securitizadora;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	A taxa mensal de administração do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), líquida de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pelo IPCA/IBGE desde a Data de Emissão, calculada <i>pro rata die</i> se necessário, a que a Emissora faz jus;
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
“ <u>Terreno 1º Loteamento</u> ”:	Significa o 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;
“ <u>Terreno 2º Loteamento</u> ”:	Significa o 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”
“ <u>Terreno 3º Loteamento</u> ”:	Significa o 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;

" <u>Terrenos</u> ":	Significam em conjunto o Terreno 1º Loteamento, o Terreno 2º Loteamento e ao Terreno 3º Loteamento;
" <u>Titular dos CRI</u> ":	Significa os investidores que subscreverem e integralizarem os CRI;
" <u>Unidades</u> ":	Significam as Unidades em Estoque e as Unidades Vendidas;
" <u>Unidades em Estoque</u> ":	Significam as unidades dos Empreendimentos Alvo ainda não comercializadas;
" <u>Unidades Vendidas</u> ":	Significam as unidades dos Empreendimentos Alvo já comercializadas;
" <u>Valor de Aquisição</u> ":	Significa o valor para a aquisição dos Créditos Imobiliários, a ser desembolsado diretamente às Devedoras, observados os procedimentos previstos nas CCBs, no valor certo e ajustado de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), nos termos do Contrato de Cessão;
" <u>Valor Nominal Unitário</u> ":	Significa o valor de cada CRI na Data de Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais);
" <u>Valor Nominal Unitário Atualizado</u> ":	Significa o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após as Amortizações Extraordinárias Facultativas e Amortizações Antecipadas Compulsórias, conforme o caso, acrescido da Atualização Monetária, de acordo com o disposto na Cláusula Sexta deste Termo de Securitização;
" <u>Valor Principal</u> ":	Significa o valor pelo qual foram emitidas as CCB's, correspondente ao montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da

maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

1.2. Contagem de Prazos: Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. Autorização: A Emissão regulada por este Termo de Securitização é realizada com base na deliberação tomada na sede da Emissora, na Reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de março de 2019, cuja ata foi registrada perante a Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o nº 5010570, em 16 de abril de 2019, na qual se aprovou a emissão de séries de CRI em montante de até R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).

## **CLÁUSULA SEGUNDA – REGISTROS E DECLARAÇÕES**

2.1. Registro: Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados e custodiados junto à Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do presente Termo de Securitização na forma de seu Anexo VI.

2.2. Oferta: Os CRI serão objeto de Oferta nos termos da Instrução CVM 476.

2.3. Declarações: Em atendimento ao item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, são apresentadas, no Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, as declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

2.4. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados:

- a) Para distribuição no mercado primário por meio do MDA administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e
- b) Para negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo de Securitização, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

3.1. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização e representados pela CCI's, bem como suas características específicas,

estão descritos no Anexo I deste Termo de Securitização, nos termos do item 2 do Anexo III da Instrução CVM 414, em adição às características gerais descritas nesta Cláusula III.

3.2. Valor Nominal: A Emissora declara que os Créditos Imobiliários, de valor nominal total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão, cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, foram vinculados aos CRI da Emissão por via do presente Termo de Securitização.

3.3. Segregação: Os Créditos Imobiliários são segregados do restante do patrimônio da Emissora mediante instituição de Regime Fiduciário, na forma prevista pela Cláusula Nona deste Termo de Securitização.

3.3.1. Até a quitação integral de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI agrupados em Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos da Cláusula Nona deste Termo de Securitização.

3.4. Custódia: Uma via original da Escritura de Emissão de CCI, uma via original do Termo de Securitização e uma cópia das CCB's deverão ser mantidas em custódia pela Instituição Custodiante.

3.5. Cessão dos Créditos Imobiliários: Em razão da cessão e transferência dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão, a Emissora realizará o pagamento do Valor de Aquisição, sujeito ao cumprimento cumulativo das Condições Precedentes previstas nas CCB's.

3.6. Vinculação aos CRI: Os pagamentos recebidos das Devedoras em relação aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até a data da sua liquidação integral. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários à Conta Centralizadora e/ou às Contas Arrecadoras, quando aplicável, serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

3.6.1. Até que a totalidade dos CRI seja resgatada, as Devedoras e os Avalistas, responderão pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários, observados os termos do Contrato de Cessão.

3.7. Administração Ordinária: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação o recebimento, de forma direta e

exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI's na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

#### **CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA**

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

<b>CRI</b>
<b>1. Emissão:</b> 1ª;
<b>2. Série:</b> 13ª;
<b>3. Quantidade de CRI:</b> 100.000;
<b>4. Valor Global da Série:</b> R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
<b>5. Montante Mínimo da Oferta Restrita:</b> R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
<b>6. Valor Nominal Unitário:</b> R\$ 1.000,00 (hum mil reais);
<b>7. Atualização Monetária:</b> pela variação positiva mensal do INCC-DI;
<b>8. Prazo:</b> 1566 dias;
<b>9. Juros Remuneratórios:</b> Taxa de juros de 14,71% (quatorze inteiros e setenta e um centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, Clausula Sexta deste Termo de Securitização;
<b>10. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios:</b> Mensal, de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização;
<b>11. Periodicidade de Pagamento da Amortização:</b> A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado será realizada na Data de Vencimento dos CRI, sem prejuízo das hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa e Amortização Antecipada Compulsória previstas nas CCB's;
<b>12. Regime Fiduciário:</b> Sim;

### CRI

**13. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** conforme previsto na Cláusula 2.4 deste Termo de Securitização;

**14. Data de Emissão:** 08 de outubro de 2021;

**15. Local de Emissão:** São Paulo/SP;

**16. Data de Vencimento:** 21 de janeiro de 2026;

**17. Garantia Flutuante:** não há, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;

**18. Garantias:** (i) a Garantia Fidejussória e a Carta de Fiança; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária; (iv) a Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundo de Despesas

**19. Coobrigação da Emissora:** não há

**20. Carência:** não há

**21. Subordinação:** não há

**22. Forma:** escritural

4.2. Distribuição: Os CRI serão objeto da Oferta, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 12 do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informação ao banco de dados da ANBIMA.

4.2.1. A Oferta será destinada apenas a Investidores Profissionais, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 9º-A da Instrução CVM 539.

4.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) potenciais Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, observada a disponibilidade de CRI.

4.3. Declaração dos Investidores: Por ocasião da subscrição, os Investidores deverão declarar, por escrito, no Boletim de Subscrição, estarem cientes de que:

- a) A Oferta não foi registrada na CVM;
- b) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, observadas as hipóteses previstas no parágrafo único do artigo 13 e nos parágrafos do artigo 15 da Instrução CVM 476; e
- c) São Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM 539.

4.4. Início da Oferta: O início da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, e deverá conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM 476. As Ofertas serão encerradas conforme pactuado no Contrato de Distribuição.

4.5. Prazo de Colocação: O prazo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados da comunicação de seu início.

4.5.1. Caso a Oferta não seja encerrada dentro desse prazo, o Coordenador Líder deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta, observado o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta, conforme dispõe a Instrução CVM 476.

4.5.2. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias corridos, contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476.

4.6. Período de Restrição: Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais.

4.6.1. Após o Período de Restrição e observado o disposto na Instrução CVM 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

4.6.2. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 1976 e da Instrução CVM 400.

4.7. Subscrição Parcial dos CRI: É admitida a subscrição parcial dos CRI, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que os CRI que não forem efetivamente subscritos e integralizados serão cancelados pela Emissora.

4.7.1. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta.

4.7.2. Em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua subscrição à colocação do mínimo previsto, se houver, e nesse caso escolher entre: (ii.a) receber a totalidade dos CRI solicitados; ou (ii.b) receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

4.7.3. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e a Emissora deverá devolver aos investidores o Preço da Integralização, com recursos livres integrantes do Patrimônio Separado, e/ou disponibilizados pela Cedente ou Devedoras, nos termos do Contrato de Cessão, cabendo, também à Emissora devolver à Cedente os Créditos Imobiliários representados pelas CCI's, por meio da B3.

4.7.4. Na hipótese de cancelamento da Oferta Pública Restrita, a Emissora deverá tomar as devidas providências para retornar a Operação ao *status quo ante*, inclusive por meio da celebração de distratos aos Documentos da Operação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar do cancelamento da Oferta Pública Restrita e respectiva devolução do Preço de Integralização aos Investidores, se for o caso.

4.8. Destinação de Recursos pela Emissora: Conforme previsto nas CCB's e no Contrato de Cessão, os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para os pagamentos previstos no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do Valor de Aquisição.

4.9. Destinação dos Recursos pelas Devedoras: conforme previsto na Cláusula 4.15 abaixo.

4.10. Comprovação da Destinação de Recursos pela Emissora e pelas Devedoras: A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário comprovantes dos pagamentos relativos a Destinação de Recursos para fins da comprovação da correta destinação dos recursos da Emissão, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis de solicitação neste sentido, devendo tal a comprovação da destinação dos recursos ser feita pelas Devedoras e pela MV, mensalmente, ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, a partir da data de emissão das CCB's, por meio do relatórios elaborados pela MV com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, previstos nas CCB's ("Relatório de Comprovação"), notas fiscais e/ou quaisquer documentos que o Agente Fiduciário entenda necessário para correto atendimento no disposto no Ofício

CVM 02/2019, até a (i) destinação de 100,00% dos recursos obtidos pelas Devedoras; ou (ii) Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, acerca da aplicação dos recursos obtidos com a emissão das CCB's

4.11. Condições Precedentes de Integralização e Desembolso: O montante referente à Integralização Inicial deverá ser integralizado pelos titulares dos CRI após o cumprimento integral das condições precedentes listadas a seguir:

- a) Assinatura das Cédulas e de seus anexos por todas as partes relacionadas, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados, assim como a assinatura de todos os Documentos da Operação;
- b) Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3;
- c) Conclusão do processo de diligência jurídica abrangendo os Imóveis dos Empreendimentos Alvo, os antecessores, as Devedoras, os Avalistas, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Devedora, de forma satisfatória à Cedente, à Cessionária e ao Coordenador Líder, com a consequente emissão de relatório de diligência;
- d) Recebimento, em tempo hábil, antes da data de integralização dos CRI, da opinião legal da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e a Securitizadora, realizada pelos assessores legais contratados assinada com reconhecimento de firma ou eletronicamente com processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- e) Protocolo para registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 1, do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 2 e do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 3 junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté;
- f) Protocolo para registro do Instrumento Particular de Alienação de Participações Societárias junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Barueri, Estado de São Paulo - SP e da Capital do Estado de São Paulo – SP, bem como o protocolo junto à Junta Comercial do Estado de São Paulo da alteração ao contrato social da TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA que aprovar a alienação fiduciária de suas quotas em favor da Emissora;
- g) Protocolo para do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária e da Carta de Fiança junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Barueri, Estado de São Paulo - SP e da Capital do Estado de São Paulo – SP;
- h) Conclusão satisfatória da auditoria em relação aos custos de obra dos Empreendimentos Alvo e ao Cronogramas de Obra, a ser realizado pela MV;

- i) Conclusão, pelo *Servicer*, do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios de forma satisfatória à Cessionária;
- j) O LTV, seja de, no máximo, 70% (setenta por cento), definido na Cláusula 4.14.1 abaixo; e
- k) Para o desembolso do montante destinado à aquisição dos Terrenos, deverá ser apresentada a Escritura dos Terrenos assinada pelas Partes.

4.12. Comprovação do Cumprimento das Condições Precedentes: Nos termos das CCB's, será admitida a comprovação do cumprimento das Condições Precedentes pelas Devedoras, mediante a apresentação à Emissora e ou à Cedente, conforme o caso, de cópia dos comprovantes por *e-mail*, seguido da cópia digitalizada do documento registrado, reservando-se à Emissora ou à Cedente o direito de requerer a apresentação das vias físicas originais, o que deverá ocorrer no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da presente data.

4.12.1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente da Cláusula 4.12, por parte da Emissora ou da Cedente, as Devedoras comprometem-se a encaminhar à Emissora ou Cedente as vias originais devidamente registradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.

4.12.2. O prazo de superação das Condições Precedentes poderá ser prorrogado pela Securitizadora por igual período, desde que as Devedoras comprovem que tem adotado os melhores esforços para cumprir exigências realizadas pelo competente cartório de registro, enviando à Securitizadora, para estes fins, a respectiva nota de exigência.

4.12.3. Na hipótese de não superação das Condições Precedentes, a Securitizadora rescindir a operação estruturada de emissão das Cédulas, sendo devido o pagamento pelas Devedoras dos *Custos Flat* incorridos, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da notificação da Securitizadora.

4.13. Procedimento de Desembolso de Valores para a Obra: Os valores necessários à execução das obras serão compostos pelos Fundos de Obra e o valor remanescente à integralização dos CRI, limitado ao Valor de Aquisição, e deverão ser liberados pela Securitizadora para a conta da MV, a ser informada oportunamente, sendo certo que, para fins de sua liberação, além da superação das Condições Precedentes, deverão ser obedecidas as seguintes regras:

- a) Mensalmente, até o último Dia Útil de cada mês, a MV junto com as Devedoras, informará o montante equivalente à evolução mensal do mês subsequente da obra da obra de cada um dos Condomínios ("Chamada de Capital"). Recebida a Chamada de Capital no prazo determinado pela MV, a Emissora deverá transferir, para conta bancária de titularidade

da MV, o respectivo valor solicitado na Chamada de Capital.

- b) Até o 10<sup>a</sup> (decimo) dia de cada mês, a MV enviará o respectivo relatório de medição de obras de cada Condomínio, bem como a evolução e o cronograma físico e financeiro de obra que será utilizado para a composição do LTV ("Relatório Mensal").
- c) A MV enviará à Emissora, até o dia 10 (dez) de cada mês, o Relatório de Comprovação detalhado, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições anteriormente verificadas, aprovadas e pagas pela MV, com cópia das respectivas notas e comprovantes de pagamento, referente ao mês imediatamente anterior ao da emissão do relatório (ressalvado o disposto no item 4.13.1 abaixo).
- d) Trimestralmente, a Emissora avalia o saldo de cada um dos Fundos de Obra retidos no Patrimônio Separado e, analisará o cronograma físico-financeiro apresentado no Relatório Mensal pela MV, para verificar a necessidade de aporte do investidor para os meses subsequentes de avanço das obras. Constatando a necessidade do aporte, a programação financeira será com base nos 3 (três) meses subsequente de cronograma financeiro atualizado apresentado no Relatório Mensal, sendo certo, que o aporte deverá ser no mínimo trimestralmente.
- e) A MV prestará seus serviços desde a data de emissão das Cédulas até a conclusão de 100% (cem por cento) do cronograma de obra, ou, das vistorias com os terceiros adquirentes, o que por último acontecer.

4.13.1. A Securitizadora deverá providenciar a integralização dos CRI por parte dos investidores, de acordo com o Relatório de Aporte.

4.14. Custos de Obra e Procedimento de Pagamento: A Securitizadora, utilizando-se dos recursos decorrentes, exclusivamente, de cada um dos Fundos de Obra dos Empreendimentos Alvo e, se aplicável, do Fundo de Obra 3, procederá ao pagamento dos Custos de Obra, de acordo com a Chamada de Capital.

4.14.1. O desembolso pela Securitizadora à MV dos valores dos Custos de Obra está condicionado à constatação, pela Securitizadora, de que resultado da razão de garantia ("LTV"), apurada mensalmente pela Securitizadora conforme fórmula abaixo indicada, seja de, no máximo, **70% (setenta por cento)**. Como exemplo, caso o resultado do LTV seja de 69% (sessenta e nove por cento), a Securitizadora liberará a utilização dos respectivos Fundos de Obra para fazer frente ao Custo de Obra, conforme o procedimento previsto nas Cédulas. Por outro lado, caso o LTV seja de 71%, (setenta e um por cento), caberá às Devedoras, nos termos da Cláusula 4.14.2 abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 70% (setenta por cento):

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

Onde:

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

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

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

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

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

*Terreno* = R\$ 25.000.000,00 sendo:

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

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

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

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

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

4.14.2. Caso, por qualquer motivo, o LTV deixe de observar o limite máximo de 70% (setenta por cento), as Devedoras e/ou os Avalistas deverão aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para o restabelecimento do referido limite, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do disposto na Cláusula 6.1, alínea "c" das Cédulas.

4.14.2.1. Caso o aporte descrito na Cláusula 4.14.1 acima não ocorra nos 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida comunicação, as Devedoras e/ou os Avalistas deverão pagar ao titular das CCB's um prêmio no valor equivalente 2,5% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor das CCB's, na data da notificação, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da notificação ou a última data de Aniversário até a data do efetivo aporte total por parte das Devedoras e/ou dos Avalistas, sob pena de aplicação do previsto na Cláusula 6.1 (e) das Cédulas.

4.14.2.2. Tendo em vista a apuração mensal do LTV, a notificação que trata o item 4.14.2. acima poderá ser recorrente, até que se restabeleça o LTV da Operação.

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

4.14.2.4. O limite máximo do LTV indicado na Cláusula 4.14.2 acima poderá ser de até 75% (setenta e cinco por cento) pelo período de 6 (seis) meses, a contar da primeira data de apuração, sem que haja a obrigatoriedade do restabelecimento. Após o referido período, deverão ser observados os procedimentos estabelecidos na Cláusula 4.14.2 e seguintes, ou seja, o LTV máximo retorna para 70%.

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

Estado de São Paulo - Terreno 2º Loteamento, objeto da Alienação Fiduciária 4; e (d) matrícula nº 139.474, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo - Terreno 3º Loteamento, objeto da Alienação Fiduciária 4.

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

4.14.3.2 Direito de preferência sobre o desenvolvimento dos empreendimentos: A Securitizadora terá o direito de preferência, mas não a obrigação, de estruturar a operação, nas mesmas condições apresentadas na presente Operação, para o desenvolvimento dos empreendimentos a serem construídos nas matrículas que forem liberadas da alienação fiduciária, nos termos da cláusula 4.14.3 acima.

4.15 Destinação de Recursos pelas Devedoras: A comprovação da destinação dos recursos será feita pelas Devedoras, mensalmente, a partir da data de emissão das CCB's, por meio do Relatório de Comprovação, acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos das Cédulas, bem como do Relatório Mensal, os quais deverão ser enviados mensalmente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora.

4.15.1. Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório de Comprovação, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Mensal e no Relatório de Comprovação o cumprimento da destinação dos recursos assumido pelas Devedoras, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pelas Devedoras, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Cédulas, conforme destinação dos recursos prevista nas Cédulas.

4.16 Escrituração: Os CRI serão depositados na B3 para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente nos termos da Cláusula 2.4 deste Termo de Securitização.

4.16.3 Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.

4.16.4 Serão reconhecidos como comprovantes de titularidade dos CRI: (i) o extrato de posição de depósito expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3.

4.17 Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade, observado o Montante Mínimo, a critério

da Emissora, devendo o Coordenador Líder, enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 4.17.1 deste Termo de Securitização.

4.17.1 Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

4.18 **Banco Liquidante:** O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3, nos termos da Cláusula 2.4 deste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

5.1. **Subscrição e Integralização:** Os CRI serão subscritos dentro do prazo de distribuição na forma do §2º do artigo 7º-A da Instrução CVM 476, no mercado primário, e serão integralizados pelo Preço de Integralização, o qual será pago à vista (ou no prazo indicado no respectivo Boletim de Subscrição dos CRI), em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3: (i) nos termos do respectivo Boletim de Subscrição dos CRI; e (ii) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme as itens 3.5 e 4.8 deste Termo de Securitização.

5.1.1. Cada CRI deverá ser integralizado na data a ser informada pela Emissora nos Boletins de Subscrição, observadas as Condições Precedentes, podendo ser admitido ágio ou deságio no momento da subscrição.

## **CLÁUSULA SEXTA – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

6.1. **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário ou o Saldo do Valor Nominal Unitário deste Termo de Securitização será objeto de Atualização Monetária mensal, de acordo com a variação positiva do INCC-DI, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a Data de Primeira Integralização até a Data de Vencimento conforme descrito abaixo:

$$VNA = VNB \times C$$

Onde:

- VNA = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- VNB = Valor Nominal Unitário na data do desembolso da Cédula ou saldo do Valor Nominal Unitário após cada amortização prevista na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- C = Fator da variação mensal do INCC-DI, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

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

Onde:

- $NI_{m-2}$  = Número Índice do INCC-DI do segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de emissão, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá na primeira Data de Aniversário, ou seja, 20 de outubro de 2021, será utilizado o número índice do mês de agosto de 2021;
- $NI_{m-3}$  = Número Índice do INCC-DI do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão deste Termo de Securitização, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá na primeira Data de Aniversário, ou seja, 20 de outubro de 2021, será utilizado o número índice do mês de julho de 2021;
- dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo II, e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro de 2021, o dcp será o número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização do CRI e a primeira Data de Aniversário.
- dct = Número de dias corridos totais entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo II, e a próxima Data de Aniversário, sendo dct um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro de 2021, o dct será igual a 30.

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

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

6.2. Juros Remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 14,71% (quatorze inteiros e setenta e um centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 dias corridos, calculados mensalmente, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário, e pagos conforme Data de Pagamento descrita no Anexo II deste Termo de Securitização, com base na seguinte fórmula:

$$J = VNA \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde:

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

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

Onde:

i =	14,71% (quatorze inteiros e setenta e um centésimos por cento);
dcp =	conforme definido acima.
dct =	conforme definido acima.

6.3. Cálculo do Saldo Devedor dos CRI, sempre que ocorrer Amortização Antecipada Compulsória ou Amortização Extraordinária Facultativa:

$$SDR = VNA - AMI$$

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

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

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

6.3.2. Após a Data da Primeira Integralização, os CRI terão seu valor de amortização ou, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, valor de resgate, calculados pela Emissora com base nos Juros Remuneratórios dos CRI aplicável.

6.4. Liquidação Total dos CRI: Na Data de Vencimento, a Emissora deverá proceder à liquidação total dos CRI pelo Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI devida e não paga, além de eventuais encargos, se houver.

6.5. Pagamentos dos CRI: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

6.5.1. O não comparecimento dos Titulares de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora nas datas previstas neste Termo de Securitização não lhes dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhes, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA COMPULSÓRIA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI**

7.1. Amortização Antecipada Compulsória e Resgate Antecipado: A Emissora deverá promover a amortização parcial dos CRI, observando o limite de 98% (noventa e oito por cento) do seu Valor Nominal Unitário Atualizado, ou o resgate antecipado total dos CRI, sempre que houver pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários.

7.1.1. A Amortização Antecipada Compulsória ou o Resgate Antecipado serão realizados preservando-se a proporção entre o saldo devedor da totalidade dos Créditos Imobiliários e o saldo devedor dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação.

7.1.2. O Resgate Antecipado ou a Amortização Antecipada Compulsória serão feitos por meio do pagamento (i) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI à época, na

hipótese de Resgate Antecipado, ou (ii) do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Antecipada Compulsória, em ambos os casos acrescidos dos Juros Remuneratórios dos CRI devida desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Aniversário imediatamente anterior, até a data do Resgate Antecipado ou da Amortização Antecipada Compulsória, conforme definido abaixo.

7.1.3. Será verificado, mensalmente, tomando-se por base os créditos recebidos até o último dia do mês anterior ao da Data de Aniversário, se há excedente de caixa na Conta Centralizadora, após o cumprimento da Ordem de Destinação de recursos, prevista na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização. Em caso positivo, a Emissora deverá efetuar Amortização Antecipada Compulsória do Saldo Devedor na Data de Aniversário

7.1.4. Na hipótese de Amortização Antecipada Compulsória dos CRI, se necessário, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à B3 um novo cronograma de amortização, recalculando o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão, sem necessidade de aditamento ao Termo de Securitização ou realização de Assembleia Geral.

7.1.5. Não haverá a incidência de Prêmio nas hipóteses de Amortizações Antecipadas Compulsórias.

7.1.6. As Amortizações Antecipadas Compulsórias ocorrerão somente nas Datas de Aniversário, de acordo com Anexo II deste Termo de Securitização.

7.2. Ciência do Agente Fiduciário: Em qualquer dos casos acima, tanto o Resgate Antecipado quanto a Amortização Antecipada Compulsória dos CRI, serão realizados sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançarão, indistintamente, todos os CRI integralizados, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário Atualizado ou Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado na data do evento, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário, os Investidores e a B3 sobre a realização do evento no prazo de 02 (dois) Dias Úteis de antecedência de seu pagamento.

7.2.2. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.3. Amortização Extraordinária Facultativa: Sem prejuízo da Amortização Antecipada Compulsória, as Devedoras poderão realizar antecipadamente, até a conclusão de 100% (cem por cento) das obras dos Empreendimentos Alvos, qualquer amortização extraordinária das CCBs, total ou parcial, mediante aviso de 10 (dez) dias de antecedência, desde que as Devedoras amortizem as CCBs pelo Saldo Devedor Atualizado acrescido do pagamento de prêmio no montante equivalente a 1,65%a.m. (um vírgula sessenta e cinco por cento ao mês), calculado sobre o valor a ser amortizado e, *pro rata temporis*, considerando o prazo que

compreende a data da amortização facultativa até a data prevista para a conclusão de 100% (cem por cento) das obras dos Empreendimentos Alvos ("Amortização Extraordinária Facultativa").

7.4. Após a conclusão das obras dos Empreendimentos Alvos, as Devedoras poderão realizar Amortização Extraordinária Facultativa das CCBs, total ou parcial, desde que as Devedoras amortizem as CCBs pelo Saldo Devedor Atualizado acrescido do pagamento de prêmio no montante equivalente a 3% (três por cento), incidente sobre o valor atualizado a ser amortizado.

7.5. Caso as Devedoras optem por utilizar os Direitos Creditórios referentes ao Terreno 1º Loteamento exclusivamente para realização de nova operação de mercado de capitais com a Securitizadora, exercendo esse seu direito de preferência, conforme previsto na cláusula 4.14.3.2 acima, e desde que as Devedoras amortizem as CCBs pelo saldo devedor atualizado, não haverá o pagamento de prêmio. Fica estabelecido que, se a nova operação for estruturada por uma outra Securitizadora, a amortização se enquadra na cláusula 7.4 acima.

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

## **CLÁUSULA OITAVA – DESTINAÇÃO DE RECURSOS E GARANTIAS**

8.1. Ordem de Destinação de Recurso: Conforme previsto no item 5.1 das Cédulas, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, utilizará a totalidade dos recursos depositados nas Contas Arrecadoras e/ou na Conta Centralizadora, quando aplicável até o último dia útil do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, oriundos dos Direitos Creditórios (conforme procedimentos descritos abaixo), na seguinte ordem:

- i. Liberação na Conta de Livre Movimentação, conforme especificada no Contrato de Cessão Fiduciária, em favor das Devedoras, do montante suficiente para pagamento, diretamente pelas Devedoras ou a quem elas indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação ("RET") ou do Lucro Presumido, conforme opção pelo regime tributário aplicável a critério das Devedoras conforme características de cada empreendimento;
- ii. Liberação na Conta de Livre Movimentação, em favor das Devedoras, do montante suficiente para pagamento, diretamente pelas Devedoras ou a quem elas indicar, da comissão de venda em que constar expressamente na Promessa, conforme definição adiante, desde que o valor tenha transitado na respectiva Conta Arrecadora ("Comissão");
- iii. Pagamento das despesas do Patrimônio Separado, bem como das despesas para manutenção da Conta Centralizadora e das Contas Arrecadoras, conforme definido no

Contrato de Cessão ("Despesas");

- iv. Pagamento dos Juros Remuneratórios nas Datas de Aniversário, conforme previstos no Anexo II deste instrumento;
- v. Pagamento de prêmio conforme itens 4.14.2.1 e 4.14.2.2 acima, se for o caso;
- vi. Liberação para a Conta de Livre Movimentação das Devedoras do montante referente a distrato ou rescisão de qualquer um dos contratos ou instrumentos de promessa de compra e venda das Unidades ("Promessa"), bem como do montante relativo ao IPTU das unidades em estoque do Empreendimento Amendoeiras, quando o LTV for de no máximo 70% (setenta por cento). Para tanto, as Devedoras deverão apresentar o instrumento do distrato formalizado e qualquer documento da Prefeitura demonstrando o valor do referido IPTU;
- vii. Recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Despesas, conforme definido na cláusula 5.2.6 das CCBs;
- viii. Recomposição do LTV, conforme definido acima, se for o caso;
- ix. Liberação para a Conta de Livre Movimentação das Devedoras, conforme proporção prevista nas CCBs de até R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais), quando: (i) o LTV for de no máximo 60% (sessenta por cento); e (ii) tenha ocorrido o lançamento e a venda de 30% (trinta por cento) do 1º Loteamento. Caso esses dois requisitos não sejam atendidos, os recursos não serão aplicados para a finalidade prevista neste item (ix), passando automaticamente para o cumprimento da destinação do próximo item;
- x. Composição dos Fundos de Obra;
- xi. Amortização obrigatória do Valor Principal ("Amortização Antecipada Compulsória") das CCBs, conforme proporção prevista nas CCBs; e
- xii. Liberação do saldo remanescente para a respectiva Conta de Livre Movimentação das Devedoras.

8.1.1. As Devedoras deverão encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET do respectivo mês, conforme inciso "i" da Cláusula 8.1 acima.

8.1.2. Caso em uma determinada Data de Aniversário ou data prevista para pagamento de Despesas e ou Juros Remuneratórios não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados nas Contas Arrecadoras, a Emissora utilizará os

recursos do Fundo de Despesas constituído com o desembolso das Cédulas.

8.1.2.1 Na insuficiência do Fundo de Despesas e dos Direitos Creditórios e desde que obedecidos os procedimentos previstos no item 11 do Quadro Resumo das CCB's, as Devedoras 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 notificação da Emissora neste sentido, sob pena de aplicação do previsto na Cláusula 6.1 (c) das Cédulas.

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

8.1.3. Em caso de distrato ou rescisão de qualquer Promessa, a seguinte regra será observada: (i) quando o LTV for de no máximo ou igual a 70% (setenta por cento), será liberado o montante necessário ao pagamento do distrato ou rescisão para a 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.

8.1.3.1. Ainda, caso no período compreendido entre a data de emissão da respectiva Cédula e a data de vencimento sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Emissora igualmente para os fins dos incisos da Cláusula 8.1. acima.

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

8.3. Garantia Fidejussória: Os Avalistas, nos termos das CCB's, assumiram a condição de avalistas, de forma solidária, responsáveis pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações constantes das Cédulas, os quais poderão, a qualquer tempo, vir a serem chamados para honrar as Obrigações Garantidas ora assumidas, na eventualidade das Devedoras deixarem, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos das Obrigações Garantidas.

8.3.1. Os Avalistas, obrigaram-se, nos termos das CCB's a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar as Devedoras em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das CCB's; e (ii) caso receba qualquer valor das Devedoras em decorrência de qualquer valor que tiver honrado antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da

data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora para pagamento das Obrigações Garantidas.

8.3.2. Os Avalistas, nos termos das CCB's, renunciaram aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e artigos 130 e 794, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

8.4. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas, as Devedoras constituíram a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, e obrigou-se a no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como de qualquer aditamento a referido instrumento: (i) a protocola-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Barueri, Estado de São Paulo, da Capital do Estado de São Paulo; e (ii) às suas expensas enviar à Emissora, na qualidade de fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos termos do item (i) acima.

8.4.1. O Contrato de Cessão Fiduciária será submetido a registro e esta garantia perdurará até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

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

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

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

competentes e praticar todos os atos necessários à liberação da respectiva Alienação Fiduciária.

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

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

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

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

8.5.4. Direito de preferência sobre o desenvolvimento dos empreendimentos: A Securitizadora terá o direito de preferência, mas não a obrigação, de estruturar a operação, nas mesmas condições apresentadas na presente Operação, para o desenvolvimento dos empreendimentos a serem construídos nas matrículas que forem liberadas da alienação fiduciária, nos termos da cláusula 8.5.1 acima.

8.6 Alienação Fiduciária de Quotas: Por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas será constituída a alienação fiduciária sobre as quotas da Avalista TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., acima qualificada.

8.7 Carta de Fiança: Por meio da celebração da Carta de Fiança, é apresentada garantia adicional no âmbito da Operação, a fim de garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas,

declarando-se os celebrantes como responsáveis solidários com as Devedoras, em caráter irrevogável e irretroatável, pelo pagamento pontual dos valores devidos.

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

8.9 Disposições Comuns às Garantias: Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora, em benefício dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos no Contrato de Cessão, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais.

8.10 Vinculação aos CRI: As Garantias referidas acima foram outorgadas em caráter irrevogável e irretroatável pelas Devedoras e pelos Avalistas, conforme aplicável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e dos CRI.

## **CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

9.1. Regime Fiduciário: Nos termos previstos pela Lei 9.514/97, é instituído regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, sobre as Garantias, a eles vinculadas, e sobre a Conta Centralizadora e as Contas Arrecadoras quaisquer valores lá depositados, os quais deverão ser aplicados em Aplicações Financeiras Permitidas.

9.1.1. Os Créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 11, da Lei 9.514/97.

9.1.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

9.1.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário convocar Assembleia Geral para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

9.1.4. Os Créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.2. Registro: O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão registrados junto à Instituição Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original deste Termo de Securitização e de seus eventuais aditamentos.

9.3. Responsabilidade da Emissora: Observado o disposto nesta Cláusula Nona, a Emissora, em conformidade com a Lei 9.514/97: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados; e (iv) elaborará e publicará suas respectivas demonstrações financeiras.

9.3.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.3.2. A Emissora fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário, a qual será custeada com recursos do Patrimônio Separado e será paga mensalmente, até o 2º dia útil. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, em um segundo momento, se reembolsarem com as Devedoras após a realização do Patrimônio Separado.

9.3.3. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos titulares dos CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, em um segundo momento, se reembolsarem com as Devedoras após a realização do Patrimônio Separado.

9.3.4. A Taxa de Administração será acrescida dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços tais como: ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados neste item fosse incidente.

9.3.5. O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora de todas as despesas incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como, mas não se limitando a notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos titulares dos CRI, publicações em geral, transportes, alimentação, viagens e estadias, voltadas à proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar os Créditos do Patrimônio Separado. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

9.3.6. Adicionalmente, em caso de inadimplemento dos CRI ou reestruturação de suas características após a Emissão, será devido à Emissora, pelo Patrimônio Separado, remuneração adicional no valor de R\$500,00 (quinhentos reais), líquidos dos impostos mencionados no item 9.3.4 acima, por homem-hora de trabalho dedicado à (i) execução de garantias dos CRI, e/ou (ii) participação em Assembleias Gerais e a consequente implementação das decisões nelas tomadas, paga em 5 (cinco) dias após a comprovação da entrega, pela Emissora, de "relatório de horas" à parte que originou a demanda adicional.

9.3.7. Entende-se por "reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às Garantias, (ii) às condições essenciais dos CRI, tais como Datas de Pagamento, Juros Remuneratórios dos CRI e Atualização Monetária, Data de Vencimento, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros, e (iii) ao vencimento ou Resgate Antecipado dos CRI.

9.3.8. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula Nona ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Emissora, e será preferencialmente paga pelo Patrimônio Separado.

9.3.9. Na hipótese de o Patrimônio Separado dispor de recursos, terem sido respeitados os procedimentos operacionais de recebimento de recursos dispostos neste

Termo de Securitização e de, mesmo assim, haver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI por motivo que possa ser imputado exclusivamente à Emissora, serão devidos pela Emissora, a partir do vencimento da parcela (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento (exclusive), multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis* por dias corridos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago.

## **CLÁUSULA DEZ – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

10.1. Declarações da Emissora: Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que:

- a) É uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- b) Está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) Os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- d) Não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;
- e) Este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- f) Até onde a Emissora tenha conhecimento, não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

10.2. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- a) Nos termos da Lei 9.514/97, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados administrados;
- b) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado: (i) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM e que devam a ela ser entregues por qualquer meio; (ii) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Cedente e pelas Devedoras dos Créditos Imobiliários e desde que por ela entregues, nos termos da legislação vigente; (iii) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou em prazo menor se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que os representantes do Agente Fiduciário tenham acesso a seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado; (iv) dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados ou enviados à CVM, cópia dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam os interesses dos titulares dos CRI; (v) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e relacionada à Emissão, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, ou em prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; e (vi) dentro de 03 (três) Dias Úteis, informações financeiras e extratos bancários relativos à Conta do Patrimônio Separado, podendo o Agente Fiduciário compartilhar tais informações e extratos com os Titulares dos CRI, ao seu exclusivo critério.
- c) Manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender às exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- d) Preparar: (i) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (ii) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (iii) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo;
- e) Informar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis de seu conhecimento, sobre qualquer descumprimento, por qualquer parte, das obrigações indicadas nos Documentos da Operação, ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão,

sendo que a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das CCB's, deverá ser informada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento;

- f) Utilizar recursos do Patrimônio Separado para efetuar o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua apresentação. As despesas a que se refere esta alínea compreenderão, inclusive: (i) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei; (ii) extração de certidões; (iii) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e (iv) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável;
- g) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM;
- h) Manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores;
- i) Não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar quaisquer atos, alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação;
- j) Comunicar o Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- k) Manter: (i) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora; (ii) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares;

e (iii) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;

- l) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- m) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados de solicitação, quaisquer informações relativas ao Patrimônio Separado;
- n) Informar e enviar, em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM, todos os dados financeiros, o organograma societário e os atos societários necessários à realização do relatório anual do Agente Fiduciário indicado na Resolução CVM nº 17/21 que venham a ser por ele solicitados. O organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão vir acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando **(a)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, **(b)** acerca da não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, e **(c)** que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; e
- o) Calcular diariamente, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI.

10.2.1. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo contratado assessor legal para a elaboração de opinião legal para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA ONZE – AGENTE FIDUCIÁRIO**

11.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia e constitui, o Agente Fiduciário que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 9.514/97, da Instrução CVM 414 e do presente Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- a) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização, o qual igualmente aceita em todo seu teor, cláusulas e condições;
- b) Está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) A celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- d) Verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização com base nas informações prestadas pela Emissora;
- e) Não se encontra em nenhuma situação **(a)** de impedimento legal, conforme §3º do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia, e Seção II da Resolução CVM nº 17/21, nem **(b)** de conflito de interesse, conforme Resolução CVM nº 17/21, declarando, ainda, não possuir qualquer relação com a Emissora, com a Cedente ou com as Devedoras que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- f) Assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários e outros valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo econômico da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou série; e
- g) Na presente data verificou que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, conforme abaixo descrito.

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	3ª
Valor da emissão:	R\$ 16.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	16.000
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval
Data de emissão:	01/10/2019
Data de vencimento:	20/11/2021
Taxa de Juros:	IGP-M/FGV + 13,50% a.a.

Inadimplementos no período:	Não houve
-----------------------------	-----------

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	4ª
Valor da emissão:	R\$ 30.500.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	30.500
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval
Data de emissão:	09/10/2020
Data de vencimento:	21/12/2023
Taxa de Juros:	INCC-M + 11,68% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	5ª
Valor da emissão:	R\$ 44.600.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	44.600
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval
Data de emissão:	13/05/2020
Data de vencimento:	23/06/2023
Taxa de Juros:	INCC-DI + 11,68% a.a.
Inadimplementos no período:	Não Houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	6ª
Valor da emissão:	R\$ 12.955.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	1
Espécie e garantias envolvidas:	Fundo de Reserva e Coobrigação
Data de emissão:	31/07/2020
Data de vencimento:	05/09/2025
Taxa de Juros:	IGP-M + 8,7311% a.a
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	7ª
Valor da emissão:	R\$ 45.200.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	45.200
Espécie e garantias envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Aval, Fidejussória, Cessão Fiduciária de recebíveis
Data de emissão:	13/11/2020

Data de vencimento:	21/02/2025
Taxa de Juros:	INCC-DI + 12,68% a.a
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO AS
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	8ª
Valor da emissão:	R\$ 59.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	59.000
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia real, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária do Imóvel, Alienação Fiduciária de Terreno, Cessão Fiduciária de Recebíveis
Data de emissão:	20/07/2020
Data de vencimento:	21/07/2026
Taxa de Juros:	IPCA + 12% a.a
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	9ª e 10ª
Valor da emissão:	R\$ 21.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	21.000
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia real, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis
Data de emissão:	04/01/2021
Data de vencimento:	23/01/2024
Taxa de Juros:	INCC-DI + 16,61% a.a 9ªSERIE      INCC-DI + 8,50% a.a 10ªSERIE
Inadimplementos no período:	Resgatada em 20.09.2021

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	11ª e 12ª
Valor da emissão:	R\$ 19.620.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	19.620
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia real, Garantia Fidejussoria, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Excedente do CRI Cipo, Fundo de Despesas
Data de emissão:	25/03/2021
Data de vencimento:	23/04/2024
Taxa de Juros:	INCC-DI + 15,03% a.a 11ªSERIE      INCC-DI + 7,50% a.a 12ªSERIE
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
------------------------	-------------------

Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	105ª
Valor da emissão:	R\$ 37.028.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	37.028
Espécie e garantias envolvidas:	Garantia Real, com Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Hipoteca
Data de emissão:	09/02/2018
Data de vencimento:	13/02/2023
Taxa de Juros:	100%CDI + 4,75%aa
Inadimplementos no período:	Não houve

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante:	CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1ª
Número da Série:	183ª
Valor da emissão:	R\$ 25.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	25.000
Espécie e garantias envolvidas:	Quirografária
Data de emissão:	14/09/2018
Data de vencimento:	20/04/2023
Taxa de Juros:	100%CDI + 4,75% a.a.
Inadimplementos no período:	Não houve

11.2.1. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no cargo até: (i) a integral quitação das Obrigações Garantidas, por via da realização dos Créditos do Patrimônio Separado ou de quitação outorgada pelos Titulares dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Geral.

11.3. Deveres do Agente Fiduciário: Constituem deveres do Agente Fiduciário, além daqueles previstos no artigo 11 da Resolução CVM nº 17/21, conforme venha a ser alterada ou substituída de tempos em tempos:

- a) Prestar as informações indicadas nos artigos 15 e 16 da Resolução CVM nº 17/21;
- b) Elaborar relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, §1º, alínea "b", da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 15 da Resolução CVM nº 17/21, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício, e relativos à execução das obrigações da Emissora, à administração do Patrimônio Separado e suas Garantias, e conter, no mínimo, as informações indicadas no Anexo A da Resolução CVM nº 17/21;
- c) Colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da

Emissora, na página na rede mundial de computadores do Agente Fiduciário, onde deve permanecer pelo prazo de pelo menos 3 (três) anos;

- d) Manter disponível, em sua página na rede mundial de computadores, lista atualizada das emissões em que exerce função de agente fiduciário;
- e) Adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos do Patrimônio Separado, bem como suas respectivas Garantias, caso a Emissora não o faça;
- f) Exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;
- g) Promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral;
- h) Comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, inciso II, da Resolução CVM nº 17/21;
- i) Convocar Assembleia Geral nos casos previstos neste Termo de Securitização, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;
- j) Divulgar o valor unitário, calculado pela Emissora, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através do *website* [www.simplificpavarini.com.br](http://www.simplificpavarini.com.br), ou via central de atendimento; e
- k) Fornecer, uma vez satisfeitas as Obrigações Garantidas e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora termo de quitação de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis.

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), devidas em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data da Primeira integralização dos CRI e as demais a serem pagas no dia 15 (quinze)

do mesmo mês do primeiro pagamento nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

11.4.1. A remuneração definida na Cláusula 11.4 deste Termo de Securitização continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em funções inerentes à Emissão, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, os Titulares dos CRI arcarão com sua remuneração, ressalvado seu direito de num segundo momento serem reembolsados pelas Devedoras após a realização do Patrimônio Separado.

11.4.2. A remuneração não inclui as despesas com publicações, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será comunicada sobre tais despesas, sempre que possível, previamente, por escrito.

11.4.3. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, adotando-se, ainda, o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.4.4. A remuneração do Agente Fiduciário será acrescida dos seguintes tributos: (i) ISS (Imposto sobre serviços de qualquer natureza); (ii) PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social); (iii) COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social); e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) e a CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), nas alíquotas vigentes na data do efetivo pagamento. Na data da presente proposta o *gross-up* equivale a 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento).

11.4.5. No caso de celebração de aditamentos e/ou realização de Assembleias Gerais, bem como nas horas externas ao escritório do Agente Fiduciário, será cobrado, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais serviços.

11.4.6. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora com recursos dos Créditos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.4.7. No caso de inadimplemento da Emissora, resultante comprovadamente de sua culpa e dolo, e desde que não decorrente da falta de recursos do Patrimônio Separado disponíveis, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.5. **Substituição:** O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância ou por determinação da CVM, devendo ser realizada uma Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário, nos termos e procedimentos indicados nos artigos 7º a 10 da Resolução CVM nº 17/21.

11.5.1. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral convocada na forma prevista pela Cláusula XII deste Termo de Securitização.

11.5.2. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

11.6. Assunção da Administração pelo Agente Fiduciário: Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, devendo para tanto:

- a) Declarar, observadas as hipóteses dos Documentos da Operação, antecipadamente vencidos os CRI e seu lastro, e cobrar seu principal e acessórios;
- b) Executar garantias, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares dos CRI;
- c) Tomar qualquer providência necessária para que os Titulares dos CRI realizem seus créditos; e
- d) Representar os Titulares dos CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

11.7. Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo, no exercício de suas funções, conforme devidamente apurado em sentença judicial transitada em julgado.

## **CLÁUSULA DOZE – ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI**

12.1. Assembleia Geral: As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI serão convocadas, discutidas e deliberadas de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta cláusula doze.

12.2. Convocação: A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, mediante publicação de edital em jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, por 3 (três) vezes em dias consecutivos, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e antecedência mínima de 08 (oito) dias para segunda convocação.

12.2.1. A convocação também poderá ser realizada, em caráter complementar, mediante correspondência escrita enviada, por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular dos CRI, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com Aviso de Recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo certo, no entanto, que a convocação mencionada na Cláusula 12.2 não poderá ser dispensada.

12.2.2. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

12.2.3. A Assembleia Geral realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

12.2.4. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514/97 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano, por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

12.3. Quórum de Instalação: Exceto se de outra forma disposto no presente Termo de Securitização, a Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos os CRI que eventualmente não possuírem direito de voto.

12.4. Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.5. Presidência: A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a convocou:

- a) Ao Diretor Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora;
- b) Ao representante do Agente Fiduciário;
- c) Ao Titular dos CRI eleito pelos demais; ou

d) Àquele que for designado pela CVM.

12.6. Deliberações: As deliberações em Assembleias Gerais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na Assembleia, exceto nas deliberações em Assembleias Gerais que impliquem (i) a não declaração de vencimento antecipado dos CRI e de seu lastro, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, (ii) na alteração dos Juros Remuneratórios dos CRI, da Atualização Monetária ou nas formas de amortização, incluindo as Amortizações Compulsórias, ou de suas Datas de Pagamento, (iii) na alteração da Data de Vencimento, (iv) em desoneração, substituição ou modificação dos termos e condições das Garantias, (v) em alterações desta Cláusula, que dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento), mais um, dos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação.

12.7. Dispensa: Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre: (i) a correção de erros materiais, sejam erros grosseiros, de digitação ou aritméticos; (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos respectivos Documentos da Operação; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes e dos Intervenientes Anuentes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos incisos (i) a (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

12.8. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo *quórum* de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral, ou que tenham se absterido de votar, ou votado contra.

12.9. Manifestação: A Emissora e o Agente Fiduciário não prestarão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instrução recebida dos Titulares dos CRI, a menos que a orientação recebida resulte em manifesta ilegalidade. Neste sentido, a Emissora e o Agente Fiduciário não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, independentemente desta causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

12.10. Periodicidade: Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula doze, deverá ser convocada Assembleia Geral toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercê-los.

12.10.1. A Assembleia Geral mencionada neste item deste Termo de Securitização, deverá ser realizada com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, manifestar-se nos termos dos Documentos da Operação.

12.10.2. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se no âmbito dos Documentos da Operação conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente frente às Devedoras, à Cedente ou aos demais terceiros garantidores constituídos no âmbito dos Documentos da Operação, sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Investidores, não podendo ser imputada à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

12.10.3. A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

### **CLÁUSULA TREZE – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

13.1. Liquidação: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado ("Evento de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- a) Pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- b) Pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- c) Decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- d) Não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante, a Instituição Custodiante e o Escriturador, desde que, comunicada para

sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;

- e) Inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora; e
- f) Inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado de notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário à Emissora.

13.1.1. A Assembleia Geral mencionada na Cláusula 13.1, acima, deste Termo de Securitização, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.1.2. Caso a Assembleia Geral a que se refere a Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização não seja instalada, o Patrimônio Separado permanecerá sob administração da Emissora até que uma nova Assembleia Geral seja instalada e nela seja nomeado um liquidante.

13.2. Assembleia Geral: A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria absoluta dos votos dos Titulares dos CRI em Circulação, sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado.

13.2.1. A Assembleia Geral prevista na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contados da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, sendo que a segunda convocação da Assembleia Geral não poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação. Ambas as publicações previstas nesta Cláusula serão realizadas na forma prevista pela Cláusula XII deste Termo de Securitização.

13.2.2. Em referida Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova

securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

13.3. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na Assembleia Geral prevista nesta cláusula deste Termo de Securitização), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

13.3.1. Destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

13.4. Direitos dos Titulares dos CRI: A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos Créditos do Patrimônio Separado e às Garantias, nos termos do §3º do artigo 11 da Lei 9.514/97, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

## **CLÁUSULA QUATORZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

14.1. Despesas: Serão de responsabilidade da Emissora o pagamento, com recursos do Patrimônio Separado e em adição aos pagamentos de Amortização Programada, dos Juros Remuneratórios dos CRI e demais previstos neste Termo de Securitização.

- a) As despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração;
- b) As despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante e registrador dos documentos que representem os Créditos Imobiliários, empresa de monitoramento de garantias, escriturador, banco liquidante, câmaras de liquidação onde os CRI estejam depositados para negociação, bem como quaisquer outros prestadores julgados importantes para a boa e correta administração do Patrimônio Separado;

- c) As despesas com gestão dos Créditos Imobiliários e com Direitos Creditórios, como aquelas incorridas com boletagem, cobrança, seguros, gerenciamento de contratos, inclusão destes no sistema de gerenciamento, auditoria jurídica e financeira de contratos e, implantação de carteira;
- d) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, contadores, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para atender as exigências impostas pela CVM às companhias abertas e securitizadoras, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e para realização dos Créditos do Patrimônio Separado, inclusive quanto à sua contabilização e auditoria financeira;
- e) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos do Patrimônio Separado;
- f) Honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- g) Remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- h) Despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Cartórios de Registro de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- i) Despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
- j) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- k) Honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;

- l) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- m) Toda e qualquer despesa incorrida pela Emissora ou por quem a substituir, no exercício e necessária ao exercício da administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, despesas com viagens e hospedagem, logística de transporte e envio de documentos, participação em assembleias, emolumentos relativos a certidões e registros legais; e
- n) Quaisquer outros horários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização.

14.1.1. Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na cláusula quatorze deste Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA QUINZE – COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE**

15.1. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes, nos termos deste Termo de Securitização, deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

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

At.: Rodrigo Arruy e *BackOffice*

Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152 – Itaim Bibi – São Paulo/SP

CEP 01451-010

Tel.: (11) 4562-7080

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

Para o Agente Fiduciário:

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

At.: Carlos Alberto Bacha/ Matheus Gomes Faria/ Rinaldo Rabello Ferreira

Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj 1401, Itaim Bibi – São Paulo/SP

Telefone: (11) 3090-0447

E-mail: [spestruturacao@simplificpavarini.com.br](mailto:spestruturacao@simplificpavarini.com.br)

15.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com Aviso de Recebimento expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou por outro serviço de entrega especializado, nos endereços acima, ou por correspondência eletrônica, a qual deverá ser remetida com pedido de comprovação de entrega e leitura,

e será considerada entregue quando do recebimento, pelo remetente, da comprovação de entrega do correio eletrônico. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte ou Interveniente Anuente por aquele que tiver seu endereço alterado, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

15.2. Informações Periódicas: As informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado e à CVM, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema de Envio Fundos.Net da CVM.

## **CLÁUSULA DEZESSEIS – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

16.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

16.2. Pessoas físicas residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) por força do artigo 3º, II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

16.2.1. De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, bem como o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas.

16.3. Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil: O tratamento tributário de investimentos em CRI é, via de regra, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

- a) Sujeição dos rendimentos ao IRRF, mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação: (i) até 180 dias, 22,5% (vinte e dois inteiro e cinco décimo por cento); (ii) de 181 a 360 dias, 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias, 17,5% (dezessete inteiro e cinco décimo por cento); e (iv) acima de 720 dias, 15% (quinze por cento).

- b) Rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido (base tributada pelo IRPJ) e a base de cálculo da CSLL da pessoa jurídica investidora, às alíquotas cabíveis. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração; e
- c) Com relação à contribuição ao PIS e à COFINS, rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI poderão estar sujeitos à incidência destas contribuições, acaso o beneficiário pessoa jurídica não-financeira apure essas contribuições por meio do regime cumulativo, à alíquota combinada de 3,65% (três inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) (há discussão quanto à extensão do termo receita bruta indicado no artigo 3º da Lei 9.718, de 27 de novembro de 1998, com a redação dada pela Lei 12.973, de 13 de maio de 2014, bem como diante da revogação do §1º desse mesmo artigo legal promovido pela Lei 11.941, de 27 de maio de 2009) e devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota combinada de 4,65%, (quatro inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) no caso de o beneficiário pessoa jurídica não-financeira observar o regime de apuração não cumulativo dessas contribuições (conforme previsão do Decreto 8.426, de 1º de abril de 2015). No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

16.4. Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: Os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

16.5. Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos à tributação.

16.6. Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014):

- a) No caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento);
- b) No caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, anteriormente descritas; e
- c) Independentemente das características do investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25% (vinte e cinco por cento), por meio de decreto presidencial.

16.7. IOF/TVM: O IOF/TVM incide sobre investimentos em CRI à alíquota zero. A alíquota do IOF/TVM pode ser aumentada para até 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

## **CLÁUSULA DEZESSETE – CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

17.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

## **CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES GERAIS**

18.1. Direitos das Partes: Os direitos de cada Parte previstos neste Termo de Securitização e seus Anexos: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente do presente Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Termo de Securitização.

18.2. Tolerância: A tolerância e as concessões recíprocas (i) terão caráter eventual e transitório; e (ii) não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão,

perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade de qualquer das Partes.

18.3. Irrevogabilidade: Este Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários.

18.4. Alterações: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) por Assembleia Geral, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e excetuados os casos da Cláusula 12.7 deste Termo de Securitização; e (ii) pela Emissora.

18.5. Cessão: É vedada a cessão, por qualquer das Partes, dos direitos e obrigações aqui previstos, sem expressa e prévia concordância da outra Parte.

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

18.7. Integralidade: Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre as Partes.

18.8. Verificação de Veracidade: O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

18.9. Assembleia: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

18.10. Interpretação: As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

18.11. 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 DEZENOVE – FATORES DE RISCO**

19.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, às Devedoras dos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos nesta Cláusula, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI.

- a) Direitos dos Credores da Emissora: A presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.
- b) Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de

responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

- c) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.
- d) Riscos relacionados à excussão da Alienação Fiduciária: Eventuais limitações de mercado podem prejudicar a liquidez dos imóveis objeto da Alienação Fiduciária e, por consequência, a cobertura das Obrigações Garantidas por tal garantia. Além disso, tendo em vista a admissão da aplicabilidade da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça consagrada em julgados recentes do Tribunal, a Securitizadora poderá não conseguir executar a Alienação Fiduciária de determinados imóveis em virtude do direito de promissários compradores de incorporação que ainda venha a ser desenvolvida ou que esteja em desenvolvimento em tal data.
- e) Risco de Liberação da Alienação Fiduciária ao longo do tempo, conforme cumprimento do LTV: Nos termos das Cédulas, a Securitizadora se comprometeu a liberar a garantia de Alienação Fiduciária sobre os seguintes imóveis, desde que (i) tenha ocorrido o lançamento do Terreno 1º Loteamento, e (ii) o LTV seja de no máximo 60% (sessenta por cento), após a referida liberação de garantia, não havendo necessidade, para tal liberação, de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na seguinte ordem: (a) matrícula nº 126.209, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, objeto da Alienação Fiduciária 3; (b) matrícula nº 126.205, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, objeto da Alienação Fiduciária 3; (c) matrícula nº 139.473, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo - Terreno 2º Loteamento, objeto da Alienação Fiduciária 4; e (d) matrícula nº 139.474, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral

do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo - Terreno 3º Loteamento, objeto da Alienação Fiduciária 4. Dessa forma, as Garantias serão diminuídas no decorrer da Operação, caso os critérios acima sejam atingidos.

- f) Risco do não cumprimento da condição suspensiva da Alienação Fiduciária 4: Na hipótese de a Terra Prometida não conseguir, por qualquer motivo, adquirir os Terrenos, a Alienação Fiduciária 4 não se concretizará, ficando a Operação sem essa garantia.
- g) Risco do não formalização da Alienação Fiduciária 5: Na hipótese de a Terra Prometida não conseguir, por qualquer motivo, formalizar a Alienação Fiduciária 5., esta não se concretizará, ficando a Operação sem essa garantia.
- h) Risco sobre um dos empreendimentos objeto da destinação de recursos ainda não ser da Terra Prometida: Na hipótese de a Terra Prometida não conseguir, por qualquer motivo, adquirir os Terrenos, o Condomínio 1º Loteamento não será desenvolvido, não sendo, conseqüentemente, possível realizar a destinação de recursos conforme previsto nas Cédulas. Tal situação é uma hipótese de vencimento antecipado das Cédulas.
- i) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: **(i)** dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e **(ii)** da liquidação das Garantias. Os recebimentos oriundos dos incisos acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores;
- j) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: **(a)** riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; **(b)** risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e **(c)** risco de falta de liquidez;
- k) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- l) Risco de Amortização Parcial, Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado: os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Parcial, Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária Facultativa. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de

reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

- m) Risco de vencimento antecipado das CCB's: A qualquer momento a partir da Data de Emissão e até a Data de Vencimento, a Emissão está sujeita aos Eventos de Vencimento Antecipado das CCB's. Nestas hipóteses, as Devedoras podem não contar com recursos necessários para liquidar a totalidade de sua dívida. A efetivação de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das CCB's poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como Juros Remuneratórios dos CRI. Ainda, em qualquer Evento de Vencimento Antecipado das CCB's, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI.
- n) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo Investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na Amortização Parcial ou no Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores;
- o) Risco de Estrutura: a presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;
- p) Risco de não colocação da Oferta Pública Restrita: existe a possibilidade de ocorrer o cancelamento da Oferta Pública Restrita caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta, que será de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Nesta hipótese de cancelamento, a Emissora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções dos CRI integralizados;
- q) Risco de ocorrência de distribuição parcial: Conforme descrito neste Termo de Securitização, e nos termos do artigo 5ª-A da Instrução CVM 476, a Oferta Pública Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja

colocação do Montante Mínimo da Oferta. Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI remanescente serão cancelados após o término do período de distribuição.

- r) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- s) Risco relacionado à ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta Restrita, não foram objeto de classificação de risco de modo que os titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Desta forma, caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Restrita e na aquisição dos CRI, incluindo, sem limitação, os riscos descritos neste Termo de Securitização.
- t) Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Devedoras: O risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, não havendo qualquer coobrigação, por parte da Cedente em relação aos Créditos Imobiliários, a qual é responsável, apenas pela correta constituição, existência e validade destes.
- u) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento das Devedoras e dos Avalistas: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Devedoras, garantida pelos Avalistas. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Sendo assim, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores e/ou pelos Avalistas poderá afetar negativamente a capacidade destes em honrar suas obrigações nos termos dos Documentos da Operação, e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.
- v) Risco do não cumprimento das Condições Precedentes: Nos termos dos Documentos da Operação, o Valor de Aquisição referente à aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora apenas será transferido às Devedoras mediante o cumprimento da totalidade das Condições Precedentes. Desta forma, caso as Condições Precedentes não sejam cumpridas no prazo estipulado, ou seu cumprimento não seja dispensado pelos Titulares dos CRI, a Operação será resolvida e a totalidade do Preço de Integralização dos CRI será

devolvida aos Titulares dos CRI, podendo resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como Juros Remuneratórios dos CRI. Ainda, neste caso, de acordo com os Documentos da Operação, caberá às Devedoras reembolsar a Emissora, em até 02 (dois) Dias Úteis, quaisquer despesas inerentes ao Patrimônio Separado incorridas no referido período. Caso as Devedoras não cumpram com tal obrigação, a Emissora reduzirá tais despesas do valor total integralizado pelos Titulares dos CRI, proporcionalmente à participação de cada Titular dos CRI, de forma que o valor total a ser devolvido a cada Investidor poderá ser inferior ao Preço de Integralização respectivamente pago, causando prejuízos para os Investidores.

- w) Risco de não formalização das garantias ou não cumprimento de obrigações acessórias previstas nos Documentos da Operação: Nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão, Contrato de Cessão Fiduciária e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, bem como o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente. Deverá ser levada a registro, perante a JUCESP, a alteração ao contrato social da TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. que aprovar a alienação fiduciária de suas quotas em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação de Quotas. Ainda, a Cessão Fiduciária deve ser informada aos adquirentes das Unidades Vendidas, nos termos do artigo 290 do Código Civil. A cada 3 (três) meses da venda de, no mínimo, 10 (dez) unidades que gerarão Direitos Creditórios das Unidades em Estoque, deverá ser formalizado o respectivo aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, o qual deverá ser registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido tais registros e providências, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e demais obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, poderão ser prejudicadas por eventual falha na obtenção de tais registros e providências.
- x) Riscos relacionados à redução do valor das Garantias: As Garantias dos CRI podem sofrer reduções e depreciações de modo que seu valor se torne inferior ao saldo devedor dos CRI, como, por exemplo, na ocorrência de inadimplência dos Direitos Creditórios em valor maior do que inicialmente previsto ou a diminuição do valor patrimonial ou de mercado das Unidades em Estoque. Eventuais reduções e depreciações nas Garantias poderão comprometer a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, conseqüentemente, dos CRI.
- y) Risco de Fungibilidade: Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, os Direitos Creditórios deverão ser depositados na Conta Centralizadora. Nesse caso, por motivo de erros operacionais, tais recursos decorrentes do pagamento ordinário dos Direitos Creditórios poderão ser depositados diretamente em outras contas das Devedoras que não a Conta Centralizadora, hipótese na qual as Devedoras estão obrigadas a transferir estes recursos para a Conta Centralizadora, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados

da respectiva data de recebimento. Nestas hipóteses, ou ainda no caso de recebimento, pelas Devedoras, de Direitos Creditórios, enquanto os recursos não forem transferidos para a Conta Centralizadora, os Titulares dos CRI estarão correndo o risco de crédito destas, e caso haja qualquer evento de crédito da Devedora, tais como intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou outros procedimentos de proteção de credores, os Titulares dos CRI poderão não receber os valores que lhe são devidos, e poderão ter custos adicionais com a recuperação de tais valores. Além disso, caso seja iniciado processo de intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou outro procedimento similar de proteção de credores envolvendo as Devedoras, os valores de tempos em tempos depositados na Conta Centralizadora poderão ser bloqueados, por medida judicial ou administrativa, o que poderá acarretar prejuízo aos Titulares dos CRI.

- z) Risco Operacional: A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio. Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.
- aa) Riscos decorrentes dos documentos não analisados ou apresentados na Due Diligence: A auditoria jurídica realizada na presente Emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas às Devedoras e aos Imóveis, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ou de construção relativas ao Imóveis, ou aos antigos proprietários dos Imóveis. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários e/ou às Garantias, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.
- bb) Risco relacionado à possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre as Garantias: Há a possibilidade de incidência de ações e medidas judiciais sobre as Garantias, o que pode afetar os Créditos Imobiliários e, por consequência, prejudicar a capacidade de pagamento dos CRI.

- cc) Risco do quórum de deliberação em assembleia geral: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.
- dd) Restrição à Negociação e Baixa Liquidez no Mercado Secundário: nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos titulares. Adicionalmente, o atual mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter os CRI em sua carteira até a Data de Vencimento.
- ee) Risco Decorrente de Ações Judiciais: Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais das Devedoras e/ou dos Avalistas, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, dentre outras. Nesse caso, tais condenações poderão afetar negativamente a capacidade de pagamento das Devedoras e/ou dos Avalistas ou mesmo impactar negativamente na venda das unidades dos Empreendimentos Alvo ou, ainda, na sua conclusão. A ocorrência de qualquer de tais eventos poderá prejudicar a capacidade de pagamento dos CRI e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI.
- ff) Risco da ausência de patrimônio suficiente dos Avalistas: Os Créditos Imobiliários estão garantidos pelas Garantias Reais e Fidejussórias. No momento, com base nos balanços e declarações de Imposto de Renda dos Avalistas que foram apresentados, os Avalistas não possuem patrimônio suficiente para garantir o cumprimento das obrigações assumidas. Portanto, não há como assegurar que os Avalistas, se executados, terão recursos suficientes para quitar os CRI.
- gg) Risco relacionado à posição minoritária dos Titulares dos CRI: Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de mais da metade dos CRI, hipótese em que não será possível à Emissora, ao Agente Fiduciário ou ao Coordenador Líder garantir que as decisões de tal Investidor não irão de encontro aos interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária.
- hh) Riscos decorrentes da Pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19): A pandemia do Novo Coronavírus (COVID-19) poderá impactar de forma adversa as atividades das Devedoras. A referida pandemia tem e terá impacto significativo e adverso nos mercados globais, em particular no Brasil, com redução no nível de atividade econômica, desvalorização cambial

e diminuição da liquidez disponível nos diversos mercados, incluindo o mercado imobiliário. Nesse contexto, as Devedoras poderão sofrer com a diminuição de demanda para a venda das Unidades dos Empreendimentos Alvo, redução na capacidade de pagamento dos adquirentes das Unidades dos Empreendimentos Alvo, com possibilidade de inadimplência, renegociação e eventual rescisão e distrato de promessas de compra e venda. Além disso, a pandemia do COVID-19 poderá acarretar o afastamento de colaboradores das Devedoras que sejam afetados pelo Novo Coronavírus ou com suspeita de terem sido afetados pelo Novo Coronavírus, bem como potencial paralização de suas atividades e fechamento de obras dos Empreendimentos Alvo, conforme as determinações do poder público e das autoridades responsáveis. Ainda, em decorrência da pandemia, poderá haver dificuldades na excussão e venda extrajudicial de Unidades, em virtude da ausência de demanda por imóveis. Tais eventos, se ocorrerem, impactarão de forma adversa às atividades das Devedoras e conseqüentemente sua receita e a sua capacidade de pagamento, o que pode afetar os pagamentos devidos pelas Devedoras no âmbito das CCB's, que constituem lastro dos CRI, afetando negativamente a remuneração devida aos Titulares dos CRI.

- ii) **Demais Riscos:** Os CRI estão sujeitos às variações e condições do mercado de atuação das Devedoras, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

## **CLÁUSULA VINTE – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

20.1. **Resolução de Conflitos:** As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Termo de Securitização, bem como aos demais Documentos da Operação.

20.1.1. A constituição, a validade e interpretação deste Termo de Securitização, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste instrumento. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

20.2. **Foro:** As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

20.3. Execução Específica: As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

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

São Paulo, 08 de outubro de 2021.

*(assinaturas seguem na página seguinte)*

*(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)*



(Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, celebrado entre Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 08 de outubro de 2021.)

---

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor

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

*Emissora*

Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Henrique Feres, Matheus Gomes Faria, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Adston Barros Nascimento e Mara Cristina Lima.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 0F09-B15D-123A-CE21.



(Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, celebrado entre Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 08 de outubro de 2021.)

---

Nome: Matheus Gomes Farias

Cargo: Diretor

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

**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 Pedro Henrique Feres, Matheus Gomes Faria, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Adston Barros Nascimento e Mara Cristina Lima. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 0F09-B15D-123A-CE21.

**ANEXO I  
DESCRIÇÃO DAS CCI'S**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 08 de outubro de 2021.
--	--

<b>SÉRIE</b>	<b>ÚNICA</b>	<b>NÚMERO</b>	<b>EB01</b>	<b>TIPO DE CCI</b>	<b>INTEGRAL</b>
--------------	--------------	---------------	-------------	--------------------	-----------------

<b>1. EMISSORA</b>					
Razão Social: <b>CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.</b>					
CNPJ/MF: 31.468.139/0001-98					
Endereço: Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152					
CEP: 01451-010		Cidade: São Paulo		UF: SP	

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
Razão Social: <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>					
CNPJ/MF: 15.227.994/0001-50					
Endereço: Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2.401, Centro					
CEP: 20050-055		Cidade: Rio de Janeiro		UF: Rio de Janeiro	

<b>3. DEVEDORA</b>					
Razão Social: <b>JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA</b>					
CNPJ/MF: 30.912.031/0001-80					
Endereço: Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville					
CEP: 06454-020		Cidade: Barueri		UF: São Paulo	

<b>4. TÍTULO</b>					
Cédula de Crédito Bancário nº 215/2021, emitida pela Devedora em 08 de outubro de 2021, no valor principal de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), em favor da Credora, posteriormente cedida à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão.					

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).					
---	--	--	--	--	--

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</b>					
Os imóveis vinculados à presente emissão são as Unidades dos Empreendimentos Alvo, a saber:					
<b>Denominação</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Cartório</b>	<b>Proprietário</b>	

"Condomínio Amendoeiras"	Avenida Virgílio Cardoso Pinna – Área B01-C	126.207	Registro de Imóveis de Taubaté	Jardim Parque I Empreendimento Imobiliário Ltda.
"Condomínio Macieiras/Castanheiras"	Avenida Virgílio Cardoso Pinna – Área B01-B	126.206	Registro de Imóveis de Taubaté	Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.
"Condomínio 1º Loteamento"	Estrada Municipal do Piracangaguá – Gleba C;	139.475	Registro de Imóveis de Taubaté	Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.

## 7. GARANTIAS

- a) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade das Devedoras e da Avalista Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., oriundos das Unidades já comercializadas, nesta data, a terceiros ("Unidades Vendidas" e "Direitos Creditórios Unidades Vendidas"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade das Devedoras e da Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas até a presente data ("Unidades em Estoque" e "Direitos Creditórios Unidades em Estoque", sendo que, os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, quando referidos em conjunto, 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 Creditórios e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão Fiduciária" ou "Cessão Fiduciária");
- b) Alienação fiduciária sobre o imóvel e as unidades Amendoeiras ("Alienação Fiduciária 1"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 1");
- c) Alienação fiduciária sobre o imóvel e as 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");
- d) Alienação fiduciária sobre os seguintes imóveis (i) de propriedade da Avalista JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., acima qualificada, o

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

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

f) Alienação fiduciária sobre o Terreno 1º Loteamento ("Alienação Fiduciária 5" que, em conjunto com Alienação Fiduciária 1, Alienação Fiduciária 2, Alienação Fiduciária 3 e Alienação Fiduciária 4 serão denominadas simplesmente "Alienação Fiduciária"), a ser constituída por meio da celebração do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", cuja minuta, rubricada pelas Partes, faz parte integrante 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 m<sup>2</sup> (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;

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

h) Garantia fidejussória ("Aval"), prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de

10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), pelos seguintes Avalistas qualificados acima;

- i) Carta de fiança outorgada em 08/10/2021 (“Carta de Fiança”); e
- j) O Fundo de Despesas e o Fundo de Obras integrarão o patrimônio separado da Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização, e seus recursos serão utilizados nos termos dos Documentos da Operação.

<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
Data do Primeiro Vencimento	20/10/2021
Data de Vencimento Final	20/01/2026
Prazo Total	1565 dias
Valor Principal	R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na Data de Emissão;
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 (“ <u>INCC-DI</u> ” e “ <u>Atualização Monetária</u> ”, 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, <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II das CCBs, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive (“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”).
Encargos Moratórios:	No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Devedora, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, também

	<p>definidos na Cédula, será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios, Atualização Monetária e demais encargos, na forma prevista nas Cédulas, e acarretará, a partir do inadimplemento: (i) aplicação de multa não indenizatória 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, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora.</p> <p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula, a Devedora, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (hum mil reais), limitado a 3% (três por cento) do saldo devedor atualizado da dívida.</p>
Periodicidade de Pagamento dos Juros:	Mensalmente, a partir de 20 de outubro de 2021, inclusive;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Na Data de Vencimento Final;
Demais características:	O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 08 de outubro de 2021.
--	--

<b>SÉRIE</b>	<b>ÚNICA</b>	<b>NÚMERO</b>	<b>EB02</b>	<b>TIPO DE CCI</b>	<b>INTEGRAL</b>
--------------	--------------	---------------	-------------	--------------------	-----------------

<b>1. EMISSORA</b>					
Razão Social: <b>CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.</b>					
CNPJ/MF: 31.468.139/0001-98					
Endereço: Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152					
CEP: 01451-010		Cidade: São Paulo		UF: SP	

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
Razão Social: <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>					
CNPJ/MF: 15.227.994/0001-50					
Endereço: Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2.401, Centro					
CEP: 20050-055		Cidade: Rio de Janeiro		UF: Rio de Janeiro	

<b>3. DEVEDORA</b>					
Razão Social: <b>PARQUE DAS MACIEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.</b>					
CNPJ/MF: 34.549.091/0001-30					
Endereço: Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1815, Alphaville					
CEP: 06454-020		Cidade: Barueri		UF: São Paulo	

<b>4. TÍTULO</b>					
Cédula de Crédito Bancário nº 216/2021, emitida pela Devedora em 08 de outubro de 2021, no valor principal de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)., em favor da Credora, posteriormente cedida à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão;					

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).					
---	--	--	--	--	--

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</b>					
Os imóveis vinculados à presente emissão são as Unidades dos Empreendimentos Alvo, a saber:					
<b>Denominação</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Cartório</b>	<b>Proprietário</b>	
"Condomínio Amendoeiras"	Avenida Virgílio Cardoso Pinna – Área B01-C	126.207	Registro de Imóveis de Taubaté	Jardim Parque I Empreendimento Imobiliário Ltda.	

"Condomínio Macieiras/Castanheiras"	Avenida Virgílio Cardoso Pinna – Área B01-B	126.206	Registro de Imóveis de Taubaté	Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.
"Condomínio 1º Loteamento"	Estrada Municipal do Piracangaguá – Gleba C;	139.475	Registro de Imóveis de Taubaté	Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.

## 7. GARANTIAS

a) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade das Devedoras e da Avalista Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., oriundos das Unidades já comercializadas, nesta data, a terceiros ("Unidades Vendidas" e "Direitos Creditórios Unidades Vendidas"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade das Devedoras e da Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas até a presente data ("Unidades em Estoque" e "Direitos Creditórios Unidades em Estoque", sendo que, os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, quando referidos em conjunto, 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 Creditórios e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão Fiduciária" ou "Cessão Fiduciária");

b) Alienação fiduciária sobre o imóvel e as unidades Amendoeirais ("Alienação Fiduciária 1"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 1");

c) Alienação fiduciária sobre o imóvel e as 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");

d) Alienação fiduciária sobre os seguintes imóveis (i) de propriedade da Avalista JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., acima qualificada, o TERRENO designado ÁREA B01-E, correspondente a parte da área B01, que é parte da área 04, que é parte da área B do imóvel situado no bairro do Piracangaguá, melhor descrito na matrícula nº 126.209, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo; e (ii) de propriedade da Avalista JARDIM DAS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., acima qualificada, o TERRENO designado ÁREA B01-A, correspondente a parte da área B01, que é parte da área

04, que é parte da área B do imóvel situado no bairro do Piracangaguá, melhor descrito na matrícula nº 126.205, ficha 1, Livro nº 2 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo ("Alienação Fiduciária 3"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 3");

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

f) Alienação fiduciária sobre o Terreno 1º Loteamento ("Alienação Fiduciária 5" que, em conjunto com Alienação Fiduciária 1, Alienação Fiduciária 2, Alienação Fiduciária 3 e Alienação Fiduciária 4 serão denominadas simplesmente "Alienação Fiduciária"), a ser constituída por meio da celebração do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", cuja minuta, rubricada pelas Partes, faz parte integrante 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 m<sup>2</sup> (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;

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

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

i) Carta de fiança outorgada em 08/10/2021 ("Carta de Fiança"); e

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

<b>8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
Data do Primeiro Vencimento	20 de outubro de 2021
Data de Vencimento Final	20 de janeiro de 2026
Prazo Total	1565 dias
Valor Principal	R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data de Emissão;
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 (“ <u>INCC-DI</u> ” e “ <u>Atualização Monetária</u> ”, 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, <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II das CCBs, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive (“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”).
Encargos Moratórios:	No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Devedora, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I das Cédulas ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, também definidos nas Cédulas, será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios, Atualização Monetária e demais encargos, na forma prevista nas Cédulas, e acarretará, a partir do inadimplemento: (i) aplicação de multa não indenizatória de 2% (dois por cento) incidente

	<p>sobre o montante inadimplido; e (ii) aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora.</p> <p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula, a Devedora, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (hum mil reais), limitado a 3% (três por cento) do saldo devedor atualizado da dívida.</p>
Periodicidade de Pagamento dos Juros:	Mensalmente, a partir de 20 de outubro de 2021, inclusive;
Periodicidade de Pagamento da Amortização:	Na Data de Vencimento Final;
Demais características:	O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.

\* \* \*

## ANEXO II

### DATAS DE ANIVERSÁRIO E DATAS DE PAGAMENTO DE JUROS REMUNERATÓRIOS

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

40	20/02/2025	21/02/2025	S	0,0000%
41	20/03/2025	21/03/2025	S	0,0000%
42	20/04/2025	23/04/2025	S	0,0000%
43	20/05/2025	21/05/2025	S	0,0000%
44	20/06/2025	23/06/2025	S	0,0000%
45	20/07/2025	22/07/2025	S	0,0000%
46	20/08/2025	21/08/2025	S	0,0000%
47	20/09/2025	23/09/2025	S	0,0000%
48	20/10/2025	21/10/2025	S	0,0000%
49	20/11/2025	21/11/2025	S	0,0000%
50	20/12/2025	23/12/2025	S	0,0000%
51	20/01/2026	21/01/2026	S	100,0000%

### ANEXO III DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 100, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, instituição devidamente autorizada pela CVM a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária da distribuição pública com esforços restritos de certificados de recebíveis imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da **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 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 08 de outubro de 2021.

### TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

\_\_\_\_\_  
Nome: Pedro Henrique Feres  
Cargo: Diretor

\_\_\_\_\_  
Nome: Adston Barros Nascimento  
Cargo: Procurador

## **ANEXO IV DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

A **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de certificados de recebíveis imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão ("Emissão"), DECLARA, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 08 de outubro de 2021.

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

---

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor

## ANEXO V DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA**, instituição financeira com atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, Conj. 1401, Itaim Bibi, São Paulo, São Paulo, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da **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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Emissora"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o Coordenador Líder e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários que regula a Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 08 de outubro de 2021.

### **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA**

---

Nome: Matheus Gomes Farias

Cargo: Diretor

## ANEXO VI DECLARAÇÃO DO INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA**, instituição financeira com atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, Conj. 1401, Itaim Bibi, São Paulo, São Paulo, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, doravante designada apenas “Instituição Custodiante”, por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de Instituição Custodiante, **(i)** do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários 13ª Série da 1ª Emissão da CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.” (“Termo de Securitização”); e **(ii)** das Escrituras de Emissão de CCI (“CCI”), que servirão de lastro aos CRI; DECLARA à Emissora, para os fins do artigo 23 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei 10.931”), que foi entregue a esta Instituição Custodiante para custódia, **(i)** via original das Escrituras de Emissão de CCI; e **(ii)** via original do Termo de Securitização dos CRI, que se encontram devidamente registrados nesta Instituição Custodiante, sendo nesta hipótese tal registro considerado para fins do parágrafo único do artigo 23, da Lei 10.931, na forma do regime fiduciário instituído pela Emissora, conforme declarado no Termo de Securitização.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 08 de outubro de 2021.

### **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA**

\_\_\_\_\_  
Nome: Matheus Gomes Farias

Cargo: Diretor

**ANEXO VII**  
**DECLARAÇÃO DE INEXISTENCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**  
**AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**

Endereço: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002

CNPJ/ME nº: 15.227.994/0004-01

Representado neste ato por seu administrador: Matheus Gomes Farias

Número do Documento de Identidade: 0115418741

CPF nº: 058.133.117-69

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 1ª (primeira)

Número da Série: 13ª (decima terceira) série

Emissor: Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

Quantidade de CRI: 100.000 (cem mil)

Espécie: com garantia real

Forma: nominativas e escriturais

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 08 de outubro de 2021

**Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA**

\_\_\_\_\_  
Nome: Matheus Gomes Farias

Cargo: Diretor

## **ANEXO VIII**

### **DECLARAÇÃO DE VERACIDADE**

Pela presente declaração, **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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), no âmbito da "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." ("Oferta"), ratifica, nesta data, os seguintes termos:

- I. A não verificação de nenhum dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado previstos no Termo de Securitização;
- II. A não verificação de nenhum dos eventos de vencimento antecipado das CCB's, conforme previstos nas respectivas cédulas;
- III. O cumprimento de todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, exigíveis até a presente data, previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação;
- IV. De acordo com seu melhor conhecimento, o cumprimento, pela Devedora, de todas as suas obrigações, pecuniárias e não pecuniárias, exigíveis até a presente data, previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação;
- V. O registro do Termo de Securitização junto à Instituição Custodiante das CCI's, conforme previsto no Contrato de Distribuição, com a instituição de regime fiduciário pleno sobre os Créditos Imobiliários e as garantias vinculadas aos CRI, conforme descrito no Termo de Securitização;
- VI. O registro dos CRI na B3, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário; e
- VII. Que permanecem verdadeiras, consistentes, corretas, completas e suficientes, todas as declarações prestadas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, em termos satisfatórios à realização da Oferta.

Os termos iniciados em letras maiúsculas aqui utilizados e não expressamente definidos terão o significado que lhes foi atribuído nos documentos relativos à Oferta.

São Paulo, 08 de outubro de 2021.

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

---

Rodrigo Geraldi Arruy  
Diretor

## 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/0F09-B15D-123A-CE21> 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: 0F09-B15D-123A-CE21



### Hash do Documento

168F2DEC11BC6FBBE1765643ACB364DB7CFBE4EEBAD7FCC1C3994FC1C9637792

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 13/10/2021 é(são) :

- Pedro Henrique Feres (Signatário) - 317.478.958-30 em 13/10/2021 09:27 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Matheus Gomes Farias (Signatário) - 058.133.117-69 em 11/10/2021 18:28 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Matheus Gomes Faria  
**Tipo:** Certificado Digital
- Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em 11/10/2021 17:59 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em 11/10/2021 17:56 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Adston Barros Nascimento (Signatário) - 338.034.768-01 em 11/10/2021 17:21 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em 11/10/2021 17:15 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

