

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO 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

---

## **PRIMEIRO ADITAMENTO AO 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.**

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"),

Sendo Securitizedora e Agente Fiduciário doravante denominados "Partes" e cada um, individualmente, denominado "Parte".

### **CONSIDERANDO QUE:**

**(a)** Em 04 de maio de 2022 foi realizada Assembleia Geral de Titulares de CRI, que deliberou as seguintes aprovações:

**(i)** a modificação do item 8 do Quadro de Resumo da CCB Amendoeira e da CCB Macieira ("Cédulas") para alterar a abrangência da Alienação Fiduciária 5 que recairá sobre 100% (cem por cento) dos lotes comerciais do loteamento a ser desenvolvido no Terreno 1º Loteamento de propriedade da TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. ("Empreendimento 1º Loteamento"), correspondentes a 26.729,10 m<sup>2</sup>, distribuídos nas seguintes matrículas do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo: (a) matrícula nº 162.658, ficha 01, do livro nº 2; (b) matrícula nº 162.659, ficha 01, do livro nº 2; (c) matrícula nº 162.660, ficha 01, do livro nº 2; (d) matrícula nº 162.661, ficha 01, do livro nº 2; (e) matrícula nº 162.662, ficha 01, do livro nº 2; (f) matrícula nº 162.663, ficha 01, do livro nº 2; (g) matrícula nº 162.664, ficha 01, do livro nº 2; (h) matrícula nº 162.665, ficha 01, do livro nº 2; e (i) matrícula nº 162.657, ficha 01, do livro nº 2;

**(ii)** a outorga e celebração da Alienação Fiduciária 5;

**(iii)** o aditamento da Cessão Fiduciária para englobar os direitos creditórios decorrentes da comercialização da totalidade dos lotes comerciais do Empreendimento 1º

Loteamento;

**(iv)** observada a manutenção da razão de garantia (“LTV”) em 70% (setenta por cento), o desembolso, pela Securitizadora de: (a) 6 (seis) parcelas mensais de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) provenientes da cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos da venda da totalidade dos lotes comerciais do Empreendimento 1º Loteamento, sendo a primeira parcela liberada em 05/05/2022 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes; e (b) valor de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) em uma única parcela, mediante a apresentação do protocolo da Alienação Fiduciária 5 perante o Cartório de Registro de Imóveis;

**(v)** a modificação do cálculo do LTV na precificação do estoque, conforme a seguir: (a) as unidades em estoque do Empreendimento Amendoeira e do Empreendimento Macieiras/Castanheira devem ter o metro quadrado calculado com base no valor nominal médio das últimas 10 (dez) vendas ocorridas, sem juros e líquido de corretagem e prêmio de vendas; (b) as unidades em estoque do Empreendimento 1º Loteamento devem ter o metro quadrado calculado com base no valor nominal médio das últimas 30 (trinta) vendas ocorridas, sem juros e líquido de corretagem e prêmio de vendas; e (c) as unidades comerciais em estoque do Empreendimento 1º Loteamento, equivalentes as matrículas nºs 162658, 162659, 162660, 162661, 162662, 162663, 162664, 162665 e 162657 dos lotes comerciais, devem ter o metro quadrado calculado no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais). Quando da ocorrência da primeira venda de qualquer lote comercial, o valor do metro quadrado deverá ser recalculado, sendo utilizado o valor desta venda, líquido de corretagem e prêmio de vendas. A cada venda de lote comercial que ocorrer deverá ser feita a média do valor nominal do metro quadrado, tomando-se por base as 3 (três) últimas vendas dos lotes comerciais; e

**(vi)** a autorização do Agente Fiduciário, da Emissora e demais partes envolvidas, a celebrarem os aditamentos necessários aos Documentos das Operações.

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* (“Primeiro Aditamento”), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – TERMOS DEFINIDOS**

1.1. Os termos utilizados neste Primeiro Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi dado nos Documentos da Operação, a saber (“Documentos da Operação”): (a) as Cédulas; (b) o Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural (“Escritura de CCI”); (c) o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (“Contrato de Cessão”); (d) o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

e Outras Avenças (“Cessão Fiduciária”); (e) os Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças (“Alienações Fiduciárias”); (f) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participação Societária em Garantia (“Alienação Fiduciária de Quotas”); (g) a Carta de Fiança; (h) o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo de Securitização”); (i) o Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. (“Contrato de Distribuição”); e (j) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima.

## CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1 Nos termos dos “Considerandos” acima, as Partes resolvem (a) alterar a definição de Cessão Fiduciária no quadro de definições; (b) alterar o cálculo de LTV, previsto na Cláusula 4.14.1; (c) incluir a Cláusula 4.15 e renumerar as seguintes; e (d) alterar o item 7 (f) do Anexo I (“Características da CCI”), passando as referidas Cláusulas e item a vigorar com a seguinte redação:

<p><u>“Cessão Fiduciária”:</u></p>	<p><i>Significa a cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vencidos 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 e dos lotes comerciais correspondentes às matrículas nºs 162658, 162659, 162660, 162661, 162662, 162663, 162664, 162665 e 162657, 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;</i></p>
------------------------------------	--

(...)

*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):

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

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 Créditorios = 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, as unidades vendidas serão calculadas com o valor do metro quadrado nominal médio das 30 (trinta) últimas unidades vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas e as unidades vendidas equivalentes a dos lotes comerciais correspondentes às matrículas nºs 162658, 162659, 162660, 162661, 162662, 162663, 162664, 162665 e 162657, devem ter o metro quadrado calculado no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por metro quadrado. Assim que ocorrer a primeira venda de qualquer lote comercial, o valor do metro quadrado deverá ser recalculado, utilizando-se o valor desta venda, líquido de corretagem e prêmio de vendas. A cada venda que ocorrer deverá ser feita a média do valor nominal do metro quadrado, tomando-se por base as 3 (três) últimas vendas dos lotes comerciais.*

*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;

(...)

4.15 Adicionalmente às liberações mencionadas acima, desde que o LTV seja mantido em 70% (setenta por cento), a Securitizadora fará o desembolso de: (a) 6 (seis) parcelas mensais de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) provenientes dos direitos creditórios oriundos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo a primeira delas realizada em 05 de maio de 2022 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes; (b) R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), em uma parcela única, mediante a apresentação do protocolo da Alienação Fiduciária 5.

(...)

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 5 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", formalizada em 13 de maio de 2022, ("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 a totalidade dos lotes comerciais do loteamento ser desenvolvido no Terreno 1º Loteamento;

“

## **CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO**

3.1. Todas as cláusulas não expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento ficam ratificadas e permanecem em pleno vigor e efeito.

## **CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

4.1 As obrigações assumidas neste Primeiro Aditamento têm caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

4.2 Qualquer alteração a este Primeiro Aditamento somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado pelas Partes.

4.3 A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas deste Primeiro Aditamento não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas.

4.4 Qualquer tolerância, exercício parcial ou concessão entre as Partes será sempre considerado mera liberalidade, e não configurará renúncia ou perda de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos (inclusive de mandato), nem implicará novação, alteração, transigência, remissão, modificação ou redução dos direitos e obrigações daqui decorrentes.

4.5 As Partes reconhecem este Primeiro Aditamento como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos III, V e XII, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.

4.6 Este Primeiro Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

4.7 Este Primeiro Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

E, assim, por estarem justas e contratadas, as Partes e as testemunhas firmam o presente Primeiro Aditamento por meio eletrônico, reconhecendo expressamente como válidas as respectivas assinaturas eletrônicas, para todos os fins de direito, nos termos do art. 10, parágrafo 2º, da MP 2200-2/2001.

São Paulo, 13 de maio de 2022.

*(Páginas de assinaturas abaixo.)*



(Página de assinaturas 1/2 do Primeiro Aditamento ao 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 13 de maio de 2022.)

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

*Rodrigo Geraldi Arruy*

*Diretor*

Este documento foi assinado digitalmente por Flavia Rezende Dias, Matheus Gomes Faria, Mara Cristina Lima e Rodrigo Geraldi Arruy.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 820D-48EA-129A-D4B5.



(Página de assinaturas 2/2 do Primeiro Aditamento ao 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 13 de maio de 2022.)

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

*Matheus Gomes Farias*

*Diretor*

**Testemunhas:**

Nome: Mara Cristina Lima

CPF: 148.236.208-28

Nome: Flavia Rezende Dias

CPF: 370.616.918-59

Este documento foi assinado digitalmente por Flavia Rezende Dias, Matheus Gomes Farias, Mara Cristina Lima e Rodrigo Geraldi Arruy.  
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 820D-48EA-129A-D4B5.

## 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/820D-48EA-129A-D4B5> 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: 820D-48EA-129A-D4B5



### Hash do Documento

949E48AA229B82BC017B6DA549749DACFA874C67EF0C17E4C2ADB9491C609A06

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 13/05/2022 é(são) :

- Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em  
13/05/2022 15:23 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Matheus Gomes Faria (Signatário) - 058.133.117-69 em  
13/05/2022 13:45 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em  
13/05/2022 11:58 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em  
13/05/2022 11:46 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

