

PRIMEIRO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº215/2021

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial de São Paulo/SP sob NIRE nº 3523112637-8, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville, Cidade de Barueri Estado de São Paulo, CEP 06454-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.912.031/0001-80, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Jardim dos Parques" ou "Devedora");

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, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securizadora" ou "Credora" e, em conjunto com a Devedora, "Partes" e individualmente, "Parte");

E, como intervenientes anuentes,

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

CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI, brasileira, empresária, solteira, portadora da Cédula de Identidade RG nº 52.740.428 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 407.333.308-94, residente e domiciliada na Avenida Cauaxi, nº 329, apartamento 802, na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, CEP: 06454-020 ("Caroline");

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

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

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

TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 42.547.169/0001-06, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, 30º andar, Sala 3002, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.237.401.826, neste ato representada por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI e por MATHEUS REIS PINELLI ("Terra Prometida");

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

JARDIM DAS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.291.584/0001-49, com sede na Avenida Cauaxi, nº 293, Sala 1816, Alphaville Centro Industrial, Barueri - SP, CEP: 06454-020, cujo ato constitutivo está registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.231.923.391, neste ato representada por EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI e por MATHEUS REIS PINELLI ("SPE Pitangueiras") e, quando designada em conjunto com Camila, Caroline, Emanuel, Matheus, Eben 10, Terra Prometida, SPE Castanheiras, serão denominadas simplesmente "Avalistas";

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 08 de outubro de 2021, a Jardim dos Parques emitiu em favor da **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Planner"), a Cédula de Crédito Bancário nº 215/2021 ("Cédula"), com valor, na data de emissão, de R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), para incorporação/loteamento imobiliário e construção dos Empreendimentos Alvo e aquisição dos Terrenos ("Financiamento");

(ii) em decorrência do Financiamento, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar à Financiadora, por ocasião da emissão da Cédula, os direitos creditórios presentes e futuros oriundos da Cédula, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na Cédula, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos, moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula ("Créditos Imobiliários");

(iii) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal,

conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), foram outorgadas as garantias descritas no item 8 do Quadro Resumo da Cédula ("Garantias");

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

(v) A Securitizadora emitiu 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integral ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural", em 08 de outubro de 2021, tendo como instituição custodiante a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário");

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

(vii) Os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar ("Coordenador Líder"), conforme o "Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A." ("Contrato de Distribuição");

(viii) As Partes desejam ampliar a abrangência da Alienação Fiduciária 5 para recair sobre os lotes comerciais do loteamento a ser desenvolvido no Terreno 1º Loteamento de propriedade da Terra Prometida ("Empreendimento 1º Loteamento"), 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 nº2; (b) matrícula nº 162.659, ficha 01, do livro nº2; (c) matrícula nº 162.660, ficha 01, do livro nº2; (d) matrícula nº 162.661, ficha 01, do livro nº2; (e) matrícula nº 162.662, ficha 01, do livro nº2; (f) matrícula nº 162.663, ficha 01, do livro nº2; (g) matrícula nº 162.664, ficha 01, do livro nº2; (h) matrícula nº 162.665, ficha 01, do livro nº2; e (i) matrícula nº 162.657, ficha 01, do livro nº2;

(ix) Em decorrência da apresentação de novos imóveis para garantia, consubstanciados na Alienação

Fiduciária 5, as Partes acordam celebrar o primeiro aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças ("Primeiro Aditamento à Cessão Fiduciária") para incluir aos Direitos Creditórios a comercialização da totalidade dos lotes comerciais do Empreendimento 1º Loteamento;

(x) Adicionalmente, as Partes acordaram a liberação de novos recursos à Devedora, observada a manutenção da razão de garantia ("LTV") em 70% (setenta por cento), da seguinte maneira: (a) 6 (seis) parcelas mensais de R\$180.000,00 (cento e oitenta 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) o valor de R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais) em uma única parcela, mediante a apresentação do protocolo da Alienação Fiduciária 5 perante o Cartório de Registro de Imóveis;

(xi) As Partes desejam alterar o 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, equivalente aos lotes comerciais, cujas matrículas estão relacionadas no item (viii) acima, 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;

(xii) Por fim, para refletir as modificações previstas nos itens acima, conforme aplicável e aprovado em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI realizada em 04 de maio de 2022, são celebrados entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário o Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização e o Primeiro Aditamento à Escritura de CCI; e

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

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 215/2021 ("Primeiro Aditamento"), o qual passará a ser regido pelas cláusulas e demais disposições a seguir, contratuais e legais, aplicáveis.

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) a Escritura de CCI; (c) o 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 ("Alienções 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; (i) o Contrato de Distribuição; e (j) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Nos termos dos "Considerandos" acima, as Partes resolvem alterar o item 8 do "Quadro Resumo" da Cédula, que dispõe sobre as Garantias, passando a vigorar de forma consolidada com a seguinte redação:

" III – QUADRO RESUMO

8. Garantias

- a) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Emitente, oriundos das Unidades Amendoeiras já comercializadas, nesta data, pela Emitente a terceiros ("Unidades Vendidas" e "Direitos Creditórios Unidades Vendidas"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Emitente, oriundos da eventual comercialização das Unidades Amendoeiras ainda não comercializadas pela Emitente até a presente data e da comercialização das unidades residenciais e comerciais do loteamento a ser desenvolvido no Terreno 1º Loteamento ("Unidades em Estoque" e "Direitos Creditórios Unidades em Estoque"), 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"). Para fins desta Cédula, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Emitente passarão a integrar o conceito de "Unidades Vendidas" e, conseqüentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de "Direitos Creditórios Unidades Vendidas". A Cessão Fiduciária também englobará os direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades do Empreendimento Macieiras/Castanheiras (em conjunto, as unidades dos Empreendimentos Alvo serão doravante denominadas simplesmente "Unidades", sendo que os recebíveis advindos das vendas das Unidades serão denominados simplesmente como "Direitos Creditórios"). Fica estabelecido ainda que os Direitos Creditórios deverão ser depositados nas contas arrecadoras de cada Condomínio, a serem definidas no Contrato de 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 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”). A Emitente obriga-se a apresentar à Securitizadora as matrículas do Terreno 2º Loteamento e do Terreno 3º Loteamento com o registro da Alienação Fiduciária 4 no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da Escritura dos Terrenos;
- 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”, (“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 os lotes comerciais correspondentes às matrículas nº 162658, 162659, 162660, 162661, 162662, 162663, 162664, 162665 e 162657 do loteamento a ser 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");
- 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.

2.2 Ainda em razão dos "Considerandos" acima, as Partes resolvem alterar o cálculo do LTV, previsto na Cláusula 4.6 e modificar a Cláusula 4.7 da Cédula, renumerando as seguintes, que passam a vigorar com a seguinte nova redação:

"4.6 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 aos Custos de Obra, conforme o procedimento previsto nesta Cédula. Por outro lado, caso o LTV seja de 71%, (setenta e um por cento), caberá à Emitente, nos termos do item 4.6.1 abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 70% (setenta por cento):

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

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 retido no Patrimônio Separado dos CRI.

VPL dos Direitos Creditórios = 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 = Valor dos Terrenos:

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); e

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 da Emitente conforme características de cada empreendimento, aplicado somente sobre os Direitos Creditórios e o VGV do estoque.

(...)

4.7 Adicionalmente às liberações mencionadas acima, desde que o LTV seja mantido em 70% (setenta por cento), a Securitizadora fará o desembolso de: (a) 6 (seis) parcelas mensais de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta 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\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais), em uma parcela única, mediante a apresentação do protocolo da Alienação Fiduciária 5."

CLÁUSULA TERCEIRA – RATIFICAÇÃO

3.1. A Devedora promete realizar o pagamento dos valores líquidos, certos e exigíveis no seu vencimento, aos quais se obrigou quando da emissão da Cédula, ratificando todas as cláusulas e termos da Cédula não alterados por esse Primeiro Aditamento e, em conformidade com o disposto no art.29, §4, da Lei 10931, de 02 de agosto de 2004, são transcritas abaixo as seguintes informações da Cédula ora aditada:

- Data de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização do Valor Principal: Conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I da Cédula;
- Valor do Principal: R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais);
- Credor: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.;
- Data e lugar de emissão: 08 de outubro de 2021, São Paulo -SP; e
- Data de Vencimento: 20/01/2026.

CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1 As obrigações assumidas neste Primeiro Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, 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.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)
(Páginas de assinaturas abaixo.)

(Página de assinaturas 1/3 do Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 215/2021, firmado em 13 de maio de 2022, entre Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda., Casa de Pedra Securitizadora S.A. Camila Reis Pinelli, Caroline Soares de Oliveira Pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli, Matheus Reis Pinelli, Eben 10 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., Jardim das Castanheiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., e Jardim das Pitangueiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.)

Nome: Emanuel Soares de Oliveira
Pinelli
Cargo: Administrador

Nome: Matheus Reis Pinelli
Cargo: Administrador

JARDIM DOS PARQUES I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.
Devedora

(Página de assinaturas 2/3 do Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 215/2021, firmado em 13 de maio de 2022, entre Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda., Casa de Pedra Securitizadora S.A. Camila Reis Pinelli, Caroline Soares de Oliveira Pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli, Matheus Reis Pinelli, Eben 10 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., Jardim das Castanheiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., e Jardim das Pitangueiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.)

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Credora

Rodrigo Geraldi Arruy

Diretor

Este documento foi assinado digitalmente por Matheus Reis Pinelli, Emanuel Soares De Oliveira Pinelli, Camilla Reis Pinelli, Caroline Soares De Oliveira Pinelli, Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5004-B194-AD01-EA9F.

(Página de assinaturas 3/3 do Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 215/2021, firmado em 13 de maio de 2022, entre Jardim dos Parques I Empreendimento Imobiliário Ltda., Casa de Pedra Securitizadora S.A. Camila Reis Pinelli, Caroline Soares de Oliveira Pinelli, Emanuel Soares de Oliveira Pinelli, Matheus Reis Pinelli, Eben 10 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., Jardim das Castanheiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., e Jardim das Pitangueiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.)

Avalistas:

CAROLINE SOARES DE OLIVEIRA PINELLI

CAMILLA REIS PINELLI

EMANUEL SOARES DE OLIVEIRA PINELLI

MATHEUS REIS PINELLI

Nome: Camila Reis Pinelli

Nome: Caroline Soares de Oliveira Pinelli

Cargo: Administradora

Cargo: Administradora

EBEN 10 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli

Nome: Matheus Reis Pinelli

Cargo: Administrador

Cargo: Administrador

TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli

Nome: Matheus Reis Pinelli

Cargo: Administrador

Cargo: Administrador

JARDIM DAS CASTANHEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Nome: Emanuel Soares de Oliveira Pinelli

Nome: Matheus Reis Pinelli

Cargo: Administrador

Cargo: Administrador

JARDIM DAS PITANGUEIRAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Testemunhas:

Nome: Mara Cristina Lima

Nome: Flávia Rezende Dias

CPF/ME nº: 148.236.208-28

CPF/ME nº: 370.616.918-59

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/5004-B194-AD01-EA9F> 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: 5004-B194-AD01-EA9F



Hash do Documento

A4E2C93BD62401D7938D766C88770BFE13DD6663A939D3240DE23AAADB36625A

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

- Matheus Reis Pinelli (Signatário) - 407.518.978-33 em 13/05/2022
16:25 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Emanuel Soares de Oliveira Pinelli (Signatário) - 407.333.298-88
em 13/05/2022 16:13 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Camilla Reis Pinelli (Signatário) - 407.518.968-61 em 13/05/2022
16:06 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Caroline Soares de Oliveira Pinelli (Signatário) - 407.333.308-94
em 13/05/2022 16:00 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em
13/05/2022 15:17 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em
13/05/2022 12:55 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

