

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Cédula de Crédito Bancário nº 315/2021	Local: São Paulo/SP	Data de Emissão: 28 de janeiro de 2022
---	-------------------------------	--

I – PREÂMBULO

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta “Cédula de Crédito Bancário nº 315/2021” (“Cédula” ou “CCB”), emitida nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 10.931/04”), na qualidade de emitente da presente Cédula, a **CONSTRUTORA DEZ LTDA.**, sociedade limitada com sede no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Rua José Carlos Camargos, nº 45, Centro, CEP 32040-600, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.868.931/0001-18, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Emitente”), compromete-se a pagar à **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 (“Credora”, doravante denominada, quando em conjunto com a Emitente, “Partes”), ou à sua ordem, na praça de pagamento indicada neste instrumento, a dívida líquida, certa e exigível, correspondente ao valor constante neste instrumento, acrescida dos juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula.

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A Emitente tem como objeto social especificamente realizar o desenvolvimento e a implantação de empreendimentos imobiliários, entre eles o empreendimento imobiliário residencial a ser denominado “Edifício Themis” (“Empreendimento”), a ser edificado no imóvel urbano constituído pela área de 1.503,07m², da quadra nº 51, situada do lugar denominado Centro, no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, melhor descrito e caracterizado pela matrícula nº 169.745 do Livro nº 2 do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG, e no imóvel urbano constituído pelo lote nº 09, da quadra nº 51, no lugar denominado Centro, melhor descrito e caracterizado pela matrícula nº 169.744 do Livro nº 2 do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG (“Imóvel”), o qual será objeto de incorporação imobiliária e originará futuras unidades autônomas (“Unidades”);
- b) Nesta data, a Emitente emitiu a Cédula de Crédito Bancário nº 271/2021 (“CCB Fontana” ou “Cédula Fontana”), no valor de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), em favor da Credora, para fins de financiamento das atividades relacionadas à incorporação imobiliária do empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Fontana di Trevi”, com 1 (um) bloco com 17 pavimentos e 26 (vinte e seis) unidades autônomas e áreas comuns (“Empreendimento Fontana”), a ser edificado no imóvel urbano constituído pelo Lote 15 da Quadra 03 do Bairro Centro, no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 3.000,00 m², melhor descrito e caracterizado pela matrícula nº 158.399 do Livro nº 2

- do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG ("Imóvel Fontana"), sendo certo que as futuras unidades autônomas encontram-se melhor descritas e caracterizadas pelas Matrículas nº 171.435 a 171.460, todas do Registro de Imóveis de Contagem/MG ("Unidades Fontana");
- c) Nesta data, a **CONSTRUTORA MARTPAN LTDA.**, sociedade limitada com sede no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Av. Aníbal de Macedo, nº 787, Letra A, Arcádia, CEP 32041-370, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.483.477/0001-00 ("Martpan"), empresa do mesmo grupo socioeconômico da Emitente, emitiu a Cédula de Crédito Bancário nº 272/2021 ("CCB Agave" ou "Cédula Agave"), no valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), em favor da Credora, para fins de financiamento das atividades relacionadas à incorporação imobiliária do empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Agave" ("Empreendimento Agave"), a ser edificado no imóvel urbano constituído pelo lote nº área, da quadra nº área do Bairro Plano Diretor de Contagem, no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, melhor descrito e caracterizado pela matrícula nº 51.826 do Livro nº 2 do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG ("Imóvel Agave"), o qual será objeto de incorporação imobiliária e originará futuras unidades autônomas ("Unidades Agave");
- d) A **WANDER SAPUCAIA ARQUITETURA E AVALIAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Macaé, nº 325, Casa B, Bairro Graça, CEP 31140-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.320.002/0002-74, será a gerenciadora das obras do Empreendimento ("Gerenciadora" ou "Gerenciadora de Obra"), assim como a **ARKE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, da Rua Fidêncio Ramos, nº 195, cj. 72, Vila Olimpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/ME 17.409.378/0001-46, com seu ato constitutivo arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35227204611, será o *Service* de monitoramento da carteira de recebíveis do Empreendimento ("Service");
- e) Para fins de financiamento de suas atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento, a Emitente emite, em favor da Credora, esta Cédula, nos termos da Lei nº 10.931/04;
- f) Em decorrência da emissão desta Cédula, a Emitente se obrigará, entre outras obrigações, a pagar à Credora os direitos creditórios decorrentes desta Cédula, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento, que compreendem a obrigação de pagamento pela Emitente do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Emitente por força desta Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas desta Cédula, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Cédula ("Créditos Imobiliários");

- g) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Emitente no âmbito desta Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nesta Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), serão outorgadas as garantias descritas no item 8, "Garantias", do Quadro Resumo abaixo (em conjunto, "Garantias");
- h) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes desta Cédula serão cedidos pela Credora, nesta data, para 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, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Securizadora"), por meio do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Credora, na qualidade de cedente, a Securizadora, na qualidade de cessionária, a Emitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas, conforme definidos abaixo, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão");
- i) A Securizadora pretende emitir 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*", nesta data, tendo como instituição custodiante a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário");
- j) As CCI serão vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") a serem emitidos pela Securizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 14ª e 15ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securizadora de Crédito S.A.*", a ser celebrado entre a Securizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514/97"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");
- k) As CCI serão emitidas com Garantia Real Imobiliária e será averbada na matrícula do Imóvel, nos termos do Art. 18 da Lei 10.931/14; e
- l) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("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 14ª e 15ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. ("Contrato de Distribuição").

III – QUADRO RESUMO

EMITENTE		
Razão Social: CONSTRUTORA DEZ LTDA.		
CNPJ/ME: 08.868.931/0001-18		
Endereço: Rua José Carlos Camargos, nº 45, Centro		
CEP 32040-600	Cidade: Contagem	UF: MG

DADOS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO
1. Valor da Cédula ("Valor Principal")
R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).
2. Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")
Considerando que o presente financiamento se destina à construção de empreendimento habitacional, qual seja o Empreendimento, não haverá incidência de IOF, considerada a previsão contida no artigo 9º, inciso I do Decreto nº 6.306/07.
3. Custo de Estruturação da Operação ("CEO")
R\$ 10.000,00 (dez mil reais).
4. Valores Desembolsados
Os valores serão desembolsados à Emitente no tempo e forma previstos na Cláusula Quarta, abaixo, descontado o CEO acima.
5. Atualização Monetária e Juros Remuneratórios
O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Nacional de Geografia e Estatísticas ("IPCA/IBGE" e "Atualização Monetária", respectivamente). Sobre o Valor Principal Atualizado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,00% (doze inteiros 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 desta Cédula, desde a data de Primeira Integralização, inclusive ou da Data de Aniversário dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive.
6. Prazo
Está Cédula terá seu vencimento em 20 de dezembro de 2026 ("Data de Vencimento").
7. Local de Pagamento da Dívida
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

8. Garantias

- a) Cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Emitente, oriundos da eventual comercialização (presente ou futura) das futuras Unidades, nesta data, pela Emitente ("Direitos Creditórios"), a serem formalizadas, 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" e "Cessão Fiduciária", respectivamente);
- b) Alienação fiduciária sobre as futuras unidades autônomas do Empreendimento, a ser formalizada após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento na matrícula do Imóvel, por meio da celebração de "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" (respectivamente, "Alienação Fiduciária" e "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária");
- c) Garantia fidejussória, prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil" e "Aval", respectivamente), pelos seguintes avalistas ("Avalistas"): **(i) JCI HOLDING LTDA.**, sociedade limitada com sede no Estado de Minas Gerais, Cidade de Nova Lima, na Al. Oscar Niemeyer, nº 1.268, apto. 400, Bairro Vila da Serra, CEP 34006-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.679.177/0001-69; **(ii) RIVER JUNIO BESSA SOARES**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº MG-5.059.720 SSP/MG, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 933.066.526-87, casado em regime de comunhão parcial de bens com **Eli Francisca de Sousa Bessa**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº MG-12.521.575 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 050.995.086-85, ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Rua Um, nº 1500, Bairro Estância do Hibisco, CEP 32017-170; **(iii) EGMAR PEREIRA PANTA**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº MG-3.403.194 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 506.608.886-53, casado em regime de comunhão universal de bens com **Claudia Gomes Fonseca Panta**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº M-4.676.273 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 735.874.516-72, ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Rua Bernardo Monteiro, nº 1.000, Lote 11, Quadra 1, Centro, CEP 32017-170; **(iv) FLÁVIO TADEU BARBOSA**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº MG-5.716.741 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 627.097.126-87, casado em regime de comunhão parcial de bens com **Alexandra Martineli Barbosa**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº M-8.862.010 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 057.342.346-64, ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Rua Dona Ana Cândida, nº 970, Casa 04, Bairro Nossa Senhora do Carmo, CEP 32017-070; **(v) IGOR EDUARDO PERRELLA AMARAL COSTA**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº MG-15.850.340 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 109.517.916-05, casado em regime de separação de bens com **Mariana Prates Starling Pereira Costa**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº MG-15.971.056 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 123.698.956-24, ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Belo Horizonte, na Rua Alagoas, nº 896, Apto. 1103, Bairro Savassi, CEP 30130-167; e **(vi) BÁRBARA CRISTINA PERRELLA AMARAL COSTA**, brasileira, empresária, portadora da cédula

de identidade RG nº MG-15.463.975 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 103.595.206-85, casada em regime de separação de bens com **Pedro Coutinho Ribeiro de Oliveira**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº MG-13.572.695 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 104.080.606-62, ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Nova Lima, na Rua Ministro Orozimbo Nonato, nº 455, Bloco L.M., Apto. 803, bairro Vila da Serra, CEP 34006-053.

9. Destinação dos Recursos e Fundo de Obra

A presente Cédula destina-se ao financiamento imobiliário, sendo que 100,00% dos recursos destinados, exclusivamente ao custeio de despesas futuras relativas à aquisição e/ou construção e/ou reforma no desenvolvimento do Empreendimento, conforme cronograma indicativo da Destinação de Recursos constante do Anexo III ("Destinação de Recursos Futuros").

Todo e qualquer valor somente será desembolsado após a comprovação, pela Emitente e validado pela Gerenciadora, dos valores pagos de desenvolvimento do Empreendimento, bem como do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (conforme definidas abaixo), na forma descrita nos itens 4.4 e 4.5, abaixo, e no Contrato de Cessão, devendo ser utilizado integralmente para o custeio do desenvolvimento do Empreendimento ("Custo de Obra").

A comprovação da Destinação de Recursos Futuros será feita pela Emitente e pela Gerenciadora mensalmente a partir da Data de Emissão desta Cédula, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV desta Cédula, descrevendo os valores destinados ao Empreendimento, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento desta Cédula ("Relatório de Comprovação"), acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos da Cédula, conforme definido no item 4.4, abaixo. Mencionado relatório deverá ser enviado mensalmente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora. O primeiro desembolso está vinculado a apresentação do primeiro relatório de comprovação referente ao período anterior da emissão.

Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório de Comprovação, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Emitente, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Emitente, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão desta Cédula, conforme destinação dos recursos prevista na presente Cédula.

Sempre que solicitado pela Credora, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Emitente se obriga a comprovar a aplicação dos recursos desta Cédula, em até 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim solicitado pelo órgão público solicitante, por meio da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos desta Cédula. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Emitente são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

10. Ordem da Destinação dos Direitos Creditórios		
A Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios, depositados na Conta Centralizadora, até o último dia do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, na ordem prevista no item 6.1 abaixo.		
11. Datas de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios		
Data de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização do Valor Principal ("Data de Aniversário")	Valor Principal	Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito na Cláusula Segunda
Conforme o Cronograma de estabelecido no Anexo I desta Cédula	R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)	Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito na Cláusula Segunda

IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR

1.1. Pagamento do Saldo Devedor: A Emitente obriga-se a pagar à Credora, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, diretamente à Securitizadora a dívida representada por esta Cédula em cada Data de Aniversário, informada no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula (sem prejuízo do pagamento das obrigações devidas e das exigibilidades previstas nos demais termos e condições desta Cédula), por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("TED") ou de qualquer outra forma de transferência permitida pela legislação vigente, para a Conta Centralizadora. Caso na Data de Vencimento desta Cédula ainda exista saldo devedor do Valor Principal Atualizado, a Emitente pagará o referido saldo em parcela única, igualmente, por meio de TED para Conta Centralizadora.

1.1.1. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma a data original de vencimento de cada parcela ou as demais cláusulas e condições desta Cédula, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora.

CLÁUSULA SEGUNDA – JUROS REMUNERATÓRIOS

2.1. Pagamento dos Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com o disposto no item 5 do Quadro Resumo, acima, e pagos mensalmente nas datas previstas no Anexo I e na forma do item 1.1 desta Cédula.

2.2. Fórmula de Cálculo de Juros Remuneratórios e Atualização Monetária: Os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária serão calculados conforme descrito no Anexo II.

2.3. IOF: Considerando que o presente financiamento se destina à construção de empreendimento habitacional, não haverá incidência de IOF, considerada a previsão contida no artigo 9º, inciso I do Decreto nº 6.306/07. Tendo em vista o quanto acima disposto, a Emitente

obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar a Credora e o Cessionário (conforme o caso) em relação ao pagamento de IOF, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos, caso: (i) a utilização de qualquer valor decorrente desta CCB não seja destinada ao desenvolvimento do Empreendimento; ou (ii) as autoridades competentes entendam que o Empreendimento não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, a Emitente se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pela Credora e pelo Cessionário em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Emitente em até 48 (quarenta e oito) horas a contar do seu recebimento pela Credora. A Emitente, desde já, autoriza a Credora e o Cessionário, a seus exclusivos critérios, a fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos pela Emitente por meio desta CCB, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral desta CCB, até o exaurimento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, nos termos das leis tributárias aplicáveis.

CLÁUSULA TERCEIRA – ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA

3.1. Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas nesta Cédula, ou atraso, por parte da Emitente, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor desta Cédula, seja pelos vencimentos constante no Anexo I desta Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Cláusula Quinta, abaixo, será devido pela Emitente, 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 nesta Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:

- a) Aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido;
- b) Aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, *pro rata die*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora.

3.1.1. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas nesta Cédula, a Emitente, ultrapassado o prazo de purga da mora de 15 (quinze) dias a contar da data de recebimento da notificação da Credora ou da Securitizadora, conforme o caso, neste sentido, a Emitente estará sujeita à aplicação de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.

CLÁUSULA QUARTA – LIBERAÇÃO DO VALOR PRINCIPAL E CONDIÇÕES PRECEDENTES

4.1. Integralização Inicial: A integralização dos CRI está condicionada ao cumprimento integral das condições listadas a seguir (“Condições Precedentes Iniciais”):

- a) Assinatura de todos os Documentos da Operação (definidos no Termo de Securitização), mas não se limitando à emissão desta Cédula, por todas as Partes, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;
- b) Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3 – Bolsa, Brasil, Balcão (“B3”);
- c) Apresentação de relatório de *due diligence* jurídica, abrangendo o Imóvel, os antecessores, a Emitente, os Avalistas, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Emitente, de forma satisfatória à Credora, à Securitizadora e ao Coordenador Líder, com a consequente apresentação do relatório de diligência e opinião legal;
- d) Recebimento, em tempo hábil, antes da data de integralização dos CRI da opinião legal da Oferta Pública Restrita, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e à 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 do Contrato de Cessão junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Contagem/MG, Nova Lima/MG e São Paulo/SP;
- f) Protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Contagem/MG e São Paulo/SP;
- g) Conclusão satisfatória do status da obra e do Cronograma de Obra, a ser realizado pela Gerenciadora, incluindo o relatório de comprovação referente ao primeiro desembolso;
- h) Conclusão, pelo Servicer, do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios de forma satisfatória à Securitizadora;
- i) A não promulgação, até a respectiva data do respectivo desembolso de recursos desta CCB, de normas legais ou regulamentares que impossibilitem a realização da operação; ou imponham exigências de tal ordem que tornem impossível a realização da operação; e
- j) Não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Emitente e/ou dos Avalistas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação.

4.2. Desembolso ao Emitente: O desembolso à Emitente está condicionado ao cumprimento integral das condições listadas a seguir (“Condições Precedentes de Desembolso”, quando em conjunto com as Condições Precedentes Iniciais, “Condições Precedentes”):

- a) Apresentação de todos os documentos solicitados à Emitente, no âmbito da *due diligence* jurídica, nesta data pendentes de apresentação, notadamente a comprovação de registro da incorporação imobiliária na matrícula do Imóvel;

- b) Registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis; e
- c) O LTV, seja de, no máximo, 75% (setenta e cinco por cento), conforme item 4.6 abaixo.

4.3. Comprovação do Cumprimento das Condições Precedentes: As Partes acordam que será admitida a comprovação do cumprimento das Condições Precedentes pela Emitente, mediante a apresentação à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso, de cópia dos comprovantes por *e-mail*, seguido da cópia digitalizada do documento registrado, reservando-se à Credora ou à Securitizadora o direito de requerer a apresentação das vias físicas originais.

4.3.1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente do item 4.3, por parte da Credora ou da Securitizadora, a Emitente compromete-se a encaminhar à Credora, a Securitizadora e ao Agente Fiduciário as vias originais devidamente registradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.

4.3.2. Caso qualquer das Condições Precedentes não seja verificada ou seja renunciada em até 120 (cento e vinte) dias corridos contados da presente data, a presente Cédula será extinta, não sendo, portanto, exigível e tornando-se sem efeito entre as partes, sem prejuízo de a Emitente pagar ou reembolsar a Securitizadora das Despesas (conforme definido no Anexo V a este instrumento), incorridos até a referida data; sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Securitizadora.

4.4. Integralizações: Os recursos serão integralizados em 5 (cinco) parcelas na forma abaixo:

Liberação	Data	Mínimo	Máximo
1	Após cumprimento das Condições Precedentes Inicial	10.000,00	10.000,00
2	Após cumprimento das Condições Precedentes	490.000,00	990.000,00
3	mai-22	500.000,00	1.250.000,00
4	ago-22	500.000,00	1.250.000,00
5	nov-22	900.000,00 2.400.000,00	2.500.000,00 6.000.000,00

4.4.1. O cronograma relativo à integralização das parcelas do financiamento, conforme tabela acima, foi elaborado, pela Emitente na data da emissão da Cédula. Sendo certo, que este valor (saldo a integralizar) poderá ser atualizado monetariamente pelo IPCA/IBGE.

4.4.1.1. A integralização mínima ocorrerá de acordo com a tabela acima ("Valor Mínimo de Parcela"). Caso a Emitente, junto à Gerenciadora, verifique a necessidade de um aporte maior que o mínimo, a Emitente deverá, informar no prazo de 30 (trinta) dias corridos de antecedência dos aportes acima, a Credora ou a Cessionária, conforme o caso, o acréscimo do aporte, limitando-se a integralização máxima ("Valor Máximo de Parcela").

4.4.1.2. Caso haja saldo entre o aporte solicitado e o Valor Máximo de Parcela nos períodos, a Emitente poderá utilizar o saldo remanescente nos períodos atual ou futuro, limitando-se ao volume da operação.

4.4.2. Os valores efetivamente desembolsados, mensalmente, durante a vigência desta CCB serão verificados e validados pela Gerenciadora de acordo com o Relatório de Comprovação. O desembolso ocorrerá, na conta da Emitente, em até, 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento do Relatório de Comprovação.

4.4.3. As Partes declaram-se ciente e de acordo que somente serão desembolsados valores, em cada uma das parcelas correspondentes aos recursos necessários para o reembolso das obras, até o limite desta Cédula.

4.4.3.1. Sendo certo, que os Direitos Creditórios do Empreendimento, após o cumprimento da Destinação dos Recursos, no item 6.1, cumprido o LTV e após a retenção de 1 (uma) parcela mensal subsequente de pagamento de amortização e juros da CCB ("PMT(s) Subsequente(s)"), mensalmente, o saldo ficará retido no Fundo de Obra. Os valores do saldo dos Direitos Creditórios retidos neste período no Fundo de Obra serão ser desembolsados, conforme o Relatório de Comprovação.

4.4.4. Em qualquer hipótese, o valor devido pela Emitente será o montante efetivamente integralizado pela Credora (ou seu Cessionário), observada a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, as Despesas e demais encargos e despesas desta CCB.

4.4.5. No encerramento da Oferta Pública Restrita, a Securitizadora poderá integralizar todo o saldo de obra a incorrer, apresentado no Relatório Mensal, desde que tenha cumprido a Condição Precedente.

4.5. Procedimento de Desembolso de Valores para a Obra: Os valores necessários para pagamento do Custo de Obra serão compostos pelo Fundo de Obra e pelos valores das futuras integralizações do CRI e deverão ser liberados pela Securitizadora para a conta da Emitente, a ser informada oportunamente, da seguinte forma: **(i)** serão feitas sempre sob a modalidade de "reembolso", **(ii)** considerarão os valores gastos pela Emitente e já aplicados nas obras do Empreendimento, e portanto já medidos e validados pela Gerenciadora (i.e. no caso de a Emitente incorrer em custos de matéria-prima ainda não instalada, estes custos não serão reembolsados até que haja instalação e correspondente medição, exceção feita aos R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) incorridos pela Emitente no Empreendimento Fontana em esquadrias, que serão desconsiderados da Obra a Incorrer no LTV até que esteja medido no item esquadrias); e **(iii)** ocorrerão até que se esgotem os recursos do Fundo de Obras, independentemente de ainda restar obra a ser executada (situação na qual a Emitente e/ou os Avalistas deverão arcar com os custos excedentes), sendo certo que, para fins de sua liberação, além da superação das Condições Precedentes, deverão ser obedecidas as seguintes regras:

4.5.1. Tendo em vista que os desembolso de recursos do Fundo de Obras ocorrerão sempre na modalidade de reembolso de acordo com o Relatório de Comprovação elaborado e validado pela Gerenciadora, e desde que estejam sendo adimplidas as Obrigações

Garantidas, incluindo-se a verificação do LTV, bem como tenham sido cumpridas as Condições Precedentes, as Partes declaram-se cientes e de acordo que os desembolsos ocorrerão sempre no valor reportado no Relatório de Comprovação.

4.5.2. Até o 10º (décimo) dia do mês, a Gerenciadora junto com a Emitente, enviará o Relatório de Comprovação, reportando o montante a ser reembolsado equivalente à evolução mensal do Empreendimento ("Chamada de Capital"), a Securitizadora deverá transferir mensalmente, para conta bancária de titularidade da Emitente, o respectivo valor solicitado na Chamada de Capital em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento do Relatório de Comprovação. O primeiro relatório será enviado na emissão desta Cédula e os relatórios seguintes até o 10º (décimo) dia de cada mês.

4.5.3. O Relatório de Comprovação será detalhado, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições verificadas, com cópia das respectivas notas e comprovantes de pagamento, referente ao mês imediatamente anterior ao da emissão do relatório.

4.5.4. Até o 10º (décimo) dia de cada mês, a Gerenciadora enviará o respectivo relatório de acompanhamento de obras de cada um do Empreendimento, bem como a evolução e o cronograma físico e financeiro de obra, que será utilizado para a composição do LTV ("Relatório Mensal").

4.5.5. A Gerenciadora prestará seus serviços da Data de emissão desta Cédula até a conclusão de 100% (cem por cento) do cronograma de obra, ou, das vistorias com os terceiros adquirentes, o que por último acontecer.

4.6. Custos de Obra e Procedimento de Pagamento: A Securitizadora, utilizando-se dos recursos decorrentes, do Saldo do Direito Creditório previsto no item 4.3.3.1 acima, e de cada um dos Fundos de Obra do Empreendimento, procederá ao pagamento dos Custos de Obra, de acordo com o Relatório de Comprovação.

4.7. O desembolso pela Securitizadora à Emitente do reembolso 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, **75% (setenta e cinco por cento)**. Como exemplo, caso o resultado do LTV seja de 74% (sessenta e quatro por cento), a Securitizadora liberará o reembolso para fazer frente aos Custos de Obra, conforme o procedimento previsto nesta Cédula. Por outro lado, caso o LTV seja de 76% (setenta e seis 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 75% (setenta e cinco por cento):

$$LTV = \frac{\text{Saldo Devedor Atualizado da CCB} + \text{Obra a incorrer} - \text{Caixa Fundos de Obra}}{\text{VGV dos Direitos Créditorios} + 70\% * \text{VGV do Estoque} - \text{Impostos}} = < 75\%$$

Onde:

Saldo Devedor Atualizado da CCB = Saldo Devedor Atualizado desta CCB, da CCB Fontana e da CCB Agave, na data do cálculo;

Obra a incorrer = Valor total de obra a incorrer atualizado do Empreendimento, do Empreendimento Fontana e do Empreendimento Agave, a ser indicado no Relatório Mensal, deduzidos R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) incorridos pela Emitente no Empreendimento Fontana em esquadrias, que serão desconsiderados da Obra a Incorrer no LTV até que esteja medido no item esquadrias, conforme cronograma físico e financeiro de obra;

Caixa Fundos de Obra = Fundo de Obra retido no Patrimônio Separado dos CRI do Empreendimento, do Empreendimento Fontana e do Empreendimento Agave;

VGV dos Direitos Creditórios = Receita a receber das Unidades, Unidades Fontana (excluídas as Unidades 1101, 1102 e 1502 do Empreendimento Fontana) e Unidades Agave vendidas no Empreendimento, Empreendimento Fontana e Empreendimento Agave, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação, para os períodos seguintes à data de realização do relatório elaborado pelo *Servicer*, o qual contemplará, dentre outras informações, o total das Unidades, Unidades Fontana (excluídas as Unidades 1101, 1102 e 1502 do Empreendimento Fontana) e Unidades Agave em Estoque do Empreendimento, Empreendimento Fontana e Empreendimento Agave, quantidade de Unidades, Unidades Fontana (excluídas as Unidades 1101, 1102 e 1502 do Empreendimento Fontana) e Unidades Agave vendidas no Empreendimento, Empreendimento Fontana e Empreendimento Agave e seus respectivos fluxos de pagamento, e que deverá ser encaminhado para a Securitizadora;

VGV do Estoque = Valor total das Unidades, Unidades Fontana e Unidades Agave em Estoque do Empreendimento, Empreendimento Fontana e Empreendimento Agave, adicionadas as Unidades 1101, 1102 e 1502 do Empreendimento Fontana, as quais já se encontram vendidas, calculadas com o valor do metro quadrado nominal médio das 3 (três) últimas Unidades Vendidas a partir da assinatura dessa Cédula (com status de ativa, quitada ou distratada, na data do cálculo), incluindo as Unidades 1101, 1102 e 1502 do Empreendimento Fontana, as quais já se encontram vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo *Servicer* e conforme tipologia das Unidades, Unidades Fontana e Unidades Agave (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia).

Na Data de Emissão da presente Cédula, o VGV do Estoque, desconsiderando as unidades em permuta, se aplicável, será calculado conforme a tabela de venda, conforme abaixo, e será utilizado tais valores até que atinja 3 (três) unidades vendidas.

Empreendimento	No. Unidades	Metragem	R\$ / m2
Fontana	12	conforme anexo VI	8.100,00
Themis	33	conforme anexo VI	6.000,00
Agave	6	conforme anexo VI	5.650,00

Impostos = Imposto RET (4%), calculado sobre o VGV do Estoque e VGV dos Direitos Creditórios acima definidos.

4.7.1. Caso, por qualquer motivo, o LTV deixe de observar o limite máximo de 75% (setenta e cinco por cento), a Emitente e/ou os Avalistas deverão ser notificados pela Securitizadora a aportar recursos próprios na Conta Centralizadora no Fundo de Obra, para o restabelecimento do referido limite, em até 05 (cinco) dias corridos contados da notificação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do disposto no item 5.1, alínea "e", desta Cédula.

4.7.1.1. Caso o aporte descrito no item 4.6.1 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida notificação, a Emitente e/ou os Avalistas se obrigam a pagar ao titular da CCB um prêmio no valor equivalente a 1,0% a.a. (um por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor Atualizado da CCB 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 última data de Aniversário até a data do efetivo aporte total por parte Emitente e/ou dos Avalistas, sob pena de aplicação do previsto na Cláusula 5.1 (e) desta Cédula.

4.7.1.2. Tendo em vista a apuração mensal do LTV, a notificação que trata o item 4.6.1. acima poderá ser recorrente, até que se restabeleça o LTV.

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

4.7.2. Caso os Direitos Creditórios não estejam em conformidade com os contratos de compra e venda celebrados com os promissários compradores, a Emitente deverá apresentar sua regularização (aditivo ao contrato) em até 90 (noventa) dias corridos, sob pena de tais contratos deixarem de compor o LTV.

4.7.3. Sem prejuízo do previsto acima, enquanto as condições precedentes previstas na CCB Agave e na presente CCB, individual e não cumulativamente, não forem cumpridas, os parâmetros relacionados às Unidades Agave/Empreendimento Agave e Unidades/Empreendimento não comporão o cálculo do LTV.

CLÁUSULA QUINTA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1. Eventos de Vencimento Antecipado: Esta Cédula poderá ser declarada vencida antecipadamente, tornando-se imediatamente exigível o valor total liberado à Emitente, incluindo o Valor Principal atualizado pelos Juros Remuneratórios, Atualização Monetária e demais encargos não amortizados, sempre de forma não automática, ou seja, mediante deliberação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, na ocorrência das seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

- a) Caso o registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária não seja comprovado à Securitizadora, na forma prevista no item 6.4 e seguintes abaixo;

- b) Caso ocorra a paralização das obras de quaisquer do Empreendimento por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, em decorrência de qualquer ação ou omissão por culpa ou responsabilidade da Emitente;
- c) Caso ocorra atraso das obras do Empreendimento por um período superior a 60 (sessenta) dias corridos, em relação ao cronograma de obra inicial validado pela Gerenciadora, em decorrência de qualquer ação ou omissão por culpa ou responsabilidade da Emitente;
- d) Ocorrência de qualquer uma das causas previstas nos artigos 333, incisos I a III, e do artigo 1.425 do Código Civil, observado no caso das obrigações pecuniárias, o quanto previsto na alínea "c" abaixo;
- e) Não pagamento por parte da Emitente ou de quaisquer um dos Avalistas, no prazo de até 5 (cinco) dias corridos, contados da data do respectivo vencimento, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Cédula, no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer um dos instrumentos de constituição das Garantias;
- f) O vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Emitente ou pelos Avalistas no âmbito do mercado de capitais e/ou mercado financeiro, em montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), não sanado em 5 (cinco) dias corridos, contados da data da declaração do respectivo vencimento antecipado;
- g) Descumprimento, pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Cédula, no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer Instrumentos de Garantia (conforme definidos no Termo de Securitização) (incluindo no caso de não fornecimento dos relatórios necessários para acompanhamento das Garantias), cuja mora não tenha sido sanada em até 15 (quinze) dias corridos, contados da data em que a Emitente receber notificação dando conta do descumprimento da obrigação;
- h) Redução do capital social da Emitente, exceto nos casos de redução de capital realizada para fins de absorção de prejuízos, conforme artigo 173 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das S.A.");
- i) Alteração do quadro social da Emitente e/ou dos Avalistas, sem prévia aprovação da Credora ou da Securitizadora, conforme o caso;
- j) Pagamento pela Emitente de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, caso esta esteja em mora relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Cédula, sendo vedada em qualquer hipótese, até a quitação desta Cédula, o pagamento pela Emitente de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, referente ao Empreendimento;

- k) Alienação, cessão, doação ou qualquer transferência do Imóvel e futuras Unidades, objeto da Alienação Fiduciária, enquanto tal Imóvel e Unidades estiverem sujeitas à Alienação Fiduciária, ressalvadas as hipóteses de venda das Unidades a terceiros adquirentes, conforme previsto nesta Cédula; ou dos Direitos Creditórios, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
- l) Cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de quotas) da Emitente;
- m) Ocorrência de qualquer protesto de títulos da Emitente e/ou de qualquer um dos Avalistas, cujo valor unitário ou agregado nos últimos 12 (doze) meses seja igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de recebimento da notificação do protesto, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como a concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título perante o tabelionato competente, ou ainda cancelamento do registro do protesto;
- n) Caso a Emitente e/ou qualquer um dos Avalistas seja negativado em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em valores iguais ou superiores a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), individualmente ou em conjunto, desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data em que tomar ciência do cadastro, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título, ou ainda cancelamento do registro do protesto;
- o) No caso de dissolução e/ou liquidação da Emitente e/ou de qualquer dos Avalistas;
- p) No caso de a Emitente e/ou de qualquer Avalista ajuizarem pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de falência não elidido no período legal, ou insolvência decretada, ou, por qualquer motivo, encerrarem suas atividades, promoverem a alteração de seus objetos sociais ou, por qualquer eventualidade for verificada qualquer outro evento indicador de mudança do estado econômico-financeiro da Emitente e/ou dos Avalistas, bem como na hipótese de falecimento ou decretação de insolvência civil dos Avalistas pessoas físicas;
- q) Não cumprimento pela Emitente e/ou pelos Avalistas de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não estejam suspensos) ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte ou possa resultar em obrigação de pagamento de valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);
- r) No caso de a Emitente comprovadamente prestar informações incompletas, falsas ou alteradas, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza e que possam razoavelmente levar ao descumprimento de obrigações previstas nesta Cédula, à constituição de qualquer uma das Garantias de que tratam essa Cédula e/ou quaisquer Instrumentos de Garantia;

- s) Caso a Emitente não apresente, em até 15 (quinze) dias corridos, contados da solicitação por escrito da Credora ou da Securitizadora, ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, as informações financeiras e contábeis solicitadas e eventuais esclarecimentos; e
- t) A declaração de vencimento antecipado da CCB Fontana e/ou CCB Agave, sob qualquer hipótese.

5.1.1. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura, a Securitizadora deverá convocar assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado ou não, observados o quórum e os procedimentos previstos no Termo de Securitização. Na hipótese de não instalação da referida assembleia geral de titulares dos CRI por falta de quórum, a Securitizadora não declarará o vencimento antecipado. Declarado o vencimento antecipado, a Emitente deverá pagar, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação neste sentido, todo e qualquer montante pendente de pagamento, ainda que não tenha ocorrido sua Data de Vencimento, incluindo o Valor Principal, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios e encargos conforme descrito nesta Cédula, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerado em mora.

5.1.2. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emitente obriga-se a comunicar à Credora, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, assim como se obriga a prestar declaração, sempre que solicitada, sobre o cumprimento dos itens previstos acima.

CLÁUSULA SEXTA – DESTINAÇÃO DE RECURSO E GARANTIAS

6.1. Ordem de Destinação de Recurso: Da Data de Emissão desta Cédula até a quitação integral das Obrigações Garantidas, em cada Data de Aniversário, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, utilizará a totalidade dos recursos depositados na Conta Centralizadora 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, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação ("RET");
- ii. Liberação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos valores de corretagem e prêmios incidentes sobre os Direitos Creditórios; desde que tais valores tenham sido creditados na conta do Patrimônio Separado;
- iii. Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido no Contrato de Cessão ("Despesas"), no montante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensal, atualizado anualmente por IPCA/IBGE;

- iv. Pagamento do Monitoramento Mensal, conforme fórmula do Anexo V;
- v. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I;
- vi. Pagamento das Amortizações na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I desta cédula;
- vii. Pagamento de prêmio conforme itens 4.6.1.1 e 4.6.1.2, se for o caso;
- viii. Recomposição do LTV, conforme definido acima, se for o caso, via composição do Fundos de Obra;
- ix. Retenção do saldo remanescente para a composição do Fundo de Obra, de acordo com item 4.3.3.1 desta CCB;
- x. Amortização obrigatória do Valor Principal ("Amortização Antecipada Compulsória") desta Cédula, será realizada após o encerramento da Oferta Pública Restrita do CRI e conclusão de 100% da obra; e
- xi. Liberação do saldo remanescente para a Conta de Livre Movimentação da Emitente, após quitação desta CCB.

6.1.1. Caso em 3 (três) Dias Úteis de 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 na Conta Centralizadora, a Emitente deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.

6.1.2. Em caso de distrato ou rescisão de qualquer um dos contratos ou instrumentos de promessa de compra e venda das Unidades ("Promessas") celebrado entre a Emitente e os terceiros adquirentes, caberá exclusivamente à Emitente a responsabilidade pela devolução de valores pagos pelos adquirentes nos termos das Promessas, bem como pelo pagamento de eventuais indenizações ou penalidades aos adquirentes, não tendo a Credora ou a Securitizadora qualquer responsabilidade por tais obrigações.

6.1.3. Ainda, caso no período compreendido entre a Data de Emissão desta Cédula e a Data de Vencimento sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins dos incisos "i" a "xi" da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, acima.

6.1.4. A Emitente deverá encaminhar à Securitizadora, 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 6.1., acima.

6.1.5. As Amortizações Antecipadas Compulsórias ocorrerão somente nas Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula.

6.1.6. Ainda, a Emitente poderá solicitar, após o encerramento da Oferta Pública Restrita dos CRI, a liberação parcial da Alienação Fiduciária, sobre uma ou mais Unidades, devendo encaminhar para a Securitizadora a solicitação para liberação do gravame incidente sobre a respectiva Unidade ("Solicitação de Liberação"), que somente será concedida após a confirmação do recebimento na Conta Arrecadadora do valor correspondente a 100% (cem por cento) do valor mínimo de desligamento, atualizado monetariamente pelo IPCA/IBGE desde a data de Emissão desta Cédula, da respectiva Unidade ("Valor Mínimo de Desligamento").

6.1.6.1. As Unidades correspondem ao Valor Mínimo de Desligamento por unidade do maior valor entre (i) R\$ 4.500,00/m² de área privativa da respectiva Unidade e (ii) 80% (oitenta por cento) do valor da venda.

6.1.7. Verificado o cumprimento do quanto disposto no item 6.1.6 acima, a Credora ou Cessionário (conforme o caso), outorgará à Emitente o competente termo de liberação relativo à fração do Imóvel correspondente à futura Unidade em até 30 (trinta) dias corridos.

6.2. Garantias: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, essa Cédula conta com as seguintes garantias, em conjunto com as garantias previstas na CCB Fontana e CCB Agave: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária; e (iii) o Aval.

6.3. Cessão Fiduciária: Por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária será constituída a cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios (presentes e futuros), os quais são tratados, em conjunto, na presente Cédula como "Direitos Creditórios".

6.3.1. 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 Securitizadora em razão da venda das futuras Unidades em Estoque.

6.3.2. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

6.4. Alienação Fiduciária: Por meio da celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária será constituída a alienação fiduciária sobre as futuras Unidades do Empreendimento.

6.4.1. A Alienação Fiduciária será constituída pela Emitente, em favor da Credora ou Cessionário (conforme o caso), na forma da minuta do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, anexa à presente CCB, após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento na matrícula do Imóvel.

6.4.1.1. Nesse sentido, a Emitente obriga-se a comunicar a Securitizadora, em até 1 (um) Dia Útil contado da efetivação do registro do memorial de incorporação do Empreendimento na matrícula do Imóvel pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG, e celebrar o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em até 15 (quinze) dias contados da comunicação acima.

6.4.1.2. A Emitente deverá registrar o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG e apresentar comprovação à Securitizadora em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de assinatura do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, sob pena de configurar um Evento de Vencimento Antecipado. O prazo acima poderá ser prorrogado pela Securitizadora por igual período, por duas vezes, desde que a Emitente comprove ter adotado os melhores esforços para cumprir eventuais exigências realizadas pelo competente Oficial de Registro de Imóveis.

6.4.2. A Securitizadora declara e reconhece que as futuras Unidades integrarão o ativo circulante da Emitente e que se destinarão à comercialização a terceiros. Em vista disso, quando da quitação integral do preço de quaisquer dos instrumentos de comercialização das futuras Unidades, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente quitante, e recebimento pela Securitizadora dos recursos na Conta Centralizadora, esta procederá conforme o previsto no item 6.1 acima. A Securitizadora providenciará a liberação da respectiva Alienação Fiduciária em até 3 (três) Dias Úteis, a contar da data da concessão do Habite-se do Empreendimento, desde que a Emitente apresente à Securitizadora os documentos comprobatórios da quitação da referida futura Unidade pelo respectivo adquirente, devendo a Securitizadora apresentar 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 Alienação Fiduciária.

6.4.3. Caso, após a emissão do Habite-se do Empreendimento, o adquirente de determinada futura Unidade, para realizar o pagamento do preço de venda da respectiva futura Unidade, obtenha financiamento com uma instituição financeira ("Repass"), e a referida instituição financeira exija a liberação prévia da Alienação Fiduciária constituída sobre esta futura 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 respectiva futura Unidade objeto do financiamento, sendo certo, no entanto, que tal liberação estará condicionada à previsão no referido contrato de financiamento de que a liberação pela instituição financeira de 100% (cem por cento) do valor total financiado será realizada na Conta Centralizadora, para fins de Amortização Antecipada Compulsória, sem prejuízo do disposto no item 6.1 acima; ou

(ii) caso, por determinação da instituição financeira financiadora, a Securitizadora não possa figurar como interveniente anuente no respectivo contrato de financiamento, a Emitente se obriga a aportar recursos próprios na Conta Centralizadora, no montante a ser

financiado pela instituição financeira, sem prejuízo do disposto no item 6.1 acima. Em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do referido aporte na Conta Centralizadora, a Securitizadora liberará a Alienação Fiduciária constituída sobre a respectiva futura Unidade objeto do financiamento.

6.4.4. Venda das Unidades: Fica desde já certo e ajustado de que a Emitente poderá realizar a venda das futuras Unidades para terceiros, uma vez que tais Unidades integrarão o ativo circulante da Emitente e se destinarão à comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta Centralizadora.

6.4.4.1. De forma que a Credora ou a Securitizadora, conforme o caso, possam acompanhar as vendas das futuras Unidades, após a constituição da Cessão Fiduciária, a Emitente ou a Gerenciadora e o *Servicer*, conforme o caso, obriga-se a enviar:

(i) mensalmente à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso: (a) sempre até o dia 10 (dez) de cada mês o relatório de fechamento da carteira de recebíveis, contendo todas as vendas de Unidades realizadas no mês imediatamente anterior ("Período de Verificação da Cessão Fiduciária") e estoque; e (b) até o 10º (décimo) dia de cada mês, o relatório de obras contendo o fluxo a incorrer atualizado, a ser indicado no Relatório Mensal; e

(ii) mensalmente, também até o 10º (décimo) dia do mês, o Relatório de Comprovação (em conjunto todos os relatórios indicados nos itens "i" e "ii" apenas "Relatórios").

6.4.4.2. Os Relatórios deverão ser elaborados pelo *Servicer* e pela Gerenciadora, às custas da Emitente. O *Servicer* também será responsável pela emissão dos boletos referentes ao pagamento do preço de aquisição das futuras Unidades.

6.4.4.3. Após a instituição de condomínio, a Emitente tem obrigação de apresentar, mensalmente, o pagamento das cotas condominiais e IPTU das futuras Unidades em Estoque, até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês.

6.5. Aval: Adicionalmente, para garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas, os Avalistas comparecem nessa Cédula, na condição de avalistas, e declaram-se responsáveis pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações constantes desta Cédula, os quais poderão, a qualquer tempo, vir a serem chamados para honrar as obrigações ora assumidas, na eventualidade da Emitente deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos.

6.5.1. Os Avalistas declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, serem avalistas, coobrigados, solidariamente responsáveis com a Emitente, e principal pagadores das obrigações constantes desta Cédula.

6.5.2. O valor relativo às obrigações constantes desta Cédula será pago pelos Avalistas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir de comunicação por escrito enviada para os Avalistas informando a falta de pagamento de qualquer valor devido pela Emitente

na data de pagamento respectiva, nos termos desta Cédula. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Cédula.

6.5.3. Os Avalistas, desde já, concordam e se obrigam a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos desta CCB; e (ii) caso receba qualquer valor da Emitente 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.

6.5.4. Os Avalistas expressamente renunciam 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 ("Código de Processo Civil").

6.5.5. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a Credora ou à Securitizadora.

6.5.6. Os Avalistas sub-rogar-se-ão nos direitos do titular desta Cédula caso venham a honrar, total ou parcialmente, o Aval objeto desta Cláusula, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada. Os Avalistas concordam em somente cobrar e exercer seus direitos contra a Emitente em razão da sub-rogação, após a quitação e pagamento integral dos CRI.

6.5.7. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Avalistas em relação ao Aval ora prestado será efetuado de modo que o titular desta Cédula receba dos Avalistas os valores que seriam pagos caso o pagamento fosse efetuado pela própria Emitente.

6.5.8. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo titular desta Cédula (i) dos requisitos legais requeridos para validade da outorga do Aval; e (ii) dos prazos para execução do Aval, não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo o Aval ser executado e exigido pela Credora ou pela Securitizadora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral quitação das obrigações constantes desta Cédula.

6.5.9. Os cônjuges dos Avalistas anuem, neste ato e na melhor forma de direito, com o Aval prestado por seu respectivo cônjuge, em atendimento ao artigo 1.647 do Código Civil, nada tendo a reclamar acerca da garantia prestada e seus termos a qualquer tempo.

CLÁUSULA SÉTIMA – COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL

7.1. Cobrança Judicial ou Extrajudicial: Se, para recebimento de seu crédito, a Credora ou Securitizadora tiver que recorrer a meios de cobrança judicial e/ou extrajudicial, a Emitente pagará

as taxas e custas judiciais, honorários advocatícios, e quaisquer outras despesas relacionadas à cobrança, que serão devidamente incorporadas ao saldo devedor.

7.1.1. Fica desde já acordado que o valor dos honorários advocatícios, em caso de cobrança judicial, será arbitrado judicialmente.

7.1.2. A Emitente reconhece que esta Cédula é título executivo extrajudicial e representa dívida certa, líquida e exigível, nos termos do artigo 28 da Lei nº 10.931/04 e do artigo 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA OITAVA – PAGAMENTO ANTECIPADO

8.1. Pagamento Antecipado: Sem prejuízo das Amortização Antecipada Compulsória, a qualquer tempo contado da data de emissão dessa Cédula, a Emitente, a seu exclusivo critério, poderá realizar a amortização extraordinária facultativa e antecipada, total ou parcial, dessa Cédula, desde que com recursos próprios, ou seja, que não sejam oriundos dos Direitos Creditórios, mediante aviso de 10 (dez) dias de antecedência, desde que a Emitente amortize essa Cédula pelo saldo devedor atualizado acrescido do pagamento de prêmio no montante equivalente a: **(i)** Caso ocorra antes do término das Obras do Empreendimento (conforme atestado pelo Gerenciador de Obras), sendo certo, que neste caso, somente será possível a amortização extraordinária facultativa total: **3,00%** (três por cento) do saldo devedor total atualizado ("Amortização Extraordinária Facultativa Total"); e **(ii)** Caso ocorra após do término das Obras do Empreendimento (conforme atestado pelo Gerenciador de Obras): **1,00%** (um por cento) do saldo devedor atualizado a ser amortizado ("Amortização Extraordinária Facultativa Parcial").

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

8.3. A Amortização Extraordinária Facultativa Parcial somente poderá ocorrer de forma parcial até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor atualizado desta CCB.

8.4. Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento das Amortização Extraordinária Facultativa Total ou Amortização Extraordinária Facultativa Parcial ocorra em data que coincida com qualquer data de pagamento Amortização e/ou Remuneração, nos termos do Anexo I, o prêmio previsto na presente cláusula incidirá sobre o valor da Amortização Extraordinária Facultativa Total ou Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, líquido de tais pagamentos da Amortização e/ou Remuneração, se devidamente realizados, nos termos desta CCB.

CLÁUSULA NONA – COMUNICAÇÕES

9.1. Comunicações: Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem.

9.1.1. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias corridos após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes nesta Cédula, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

Se para a Emitente:

CONSTRUTORA DEZ LTDA.

At.: Flávio Tadeu Barbosa

Tel.: (31) 98462-4508

E-mail: flavio@construtoradez.com.br

Rua José Carlos Camargos, nº 45, Centro

Centro - Contagem, MG - CEP 32040-600

Se para a Credora:

PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.

At.: Reinaldo Zakalski da Silva

Tel.: (11) 2172-2690

E-mail: rzakalski@planner.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar

Itaim Bibi - São Paulo, SP - CEP 04538-132

Se para a Securitizadora:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: (11) 4562-7080

E-mail: rarruy@nmcapital.com.br; contato@cpsec.com.br

Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152

Itaim Bibi - São Paulo, SP - CEP 01451-010

Se para os Avalistas:

JCI HOLDING LTDA.

At.: Bárbara Cristina Perrella Amaral Costa

Tel.: (31) 99192-3414

E-mail: barbara@construtoradez.com.br

Al. Oscar Niemeyer, nº 1.268, apto. 400

Vila da Serra - Nova Lima, MG - CEP 34006-065

RIVER JUNIO BESSA SOARES / ELI FRANCISCA DE SOUSA BESSA

Tel.: (31) 99795-3890 / (31) 99764-7632

E-mail: river@construtoradez.com.br

Rua Um, nº 1500

Estância do Hibisco - Contagem, MG - CEP 32017-170

EGMAR PEREIRA PANTA / CLAUDIA GOMES FONSECA PANTA

Tel.: (31) 98876-9091 / (31) 98881-9092
E-mail: egmar@construtoradez.com.br; claudiagfpanta@gmail.com
Rua Bernardo Monteiro, nº 1.000, Lote 11, Quadra 1
Centro - Contagem, MG - CEP 32017-170

FLÁVIO TADEU BARBOSA / ALEXANDRA MARTINELI BARBOSA

Tel.: (31) 98462-4508 / (31) 98472-7111
E-mail: flavio@construtoradez.com.br
Rua Dona Ana Cândida, nº 970, Casa 04
Nossa Senhora do Carmo - Contagem, MG - CEP 32017-070

IGOR EDUARDO PERRELLA AMARAL COSTA

Tel.: (31) 98357-9564
E-mail: igorperrellacosta@gmail.com
Rua Alagoas, nº 896, Apto. 1103
Savassi - Belo Horizonte, MG - CEP 30130-167

BÁRBARA CRISTINA PERRELLA AMARAL COSTA

Tel.: (31) 99192-3414
E-mail: barbara@construtoradez.com.br
Rua Ministro Orozimbo Nonato, nº 455, Bloco L.M., Apto. 803
Vila da Serra - Nova Lima, MG - CEP 34006-053

CLÁUSULA DEZ – CESSÃO DE CRÉDITO

10.1. Cessão: Os Créditos Imobiliários decorrentes desta Cédula serão cedidos, nesta data, para a Securitizadora, conforme o disposto no Contrato de Cessão, para que tais créditos, representados pela CCI, sejam vinculados aos CRI de sua emissão. Dessa forma, a Emitente desde já concorda com a referida cessão para a Securitizadora. Com a celebração do Contrato de Cessão, a Securitizadora ficará sub-rogada em todos os direitos, ações e obrigações da Credora decorrentes direta ou indiretamente desta Cédula, podendo, inclusive, cobrar o Valor Principal, os Juros Remuneratórios e demais encargos na forma aqui pactuada. Sem prejuízo do disposto acima a Securitizadora poderá posteriormente ceder os Créditos Imobiliários para terceiros.

CLÁUSULA ONZE – REGISTRO

11.1. Registro na B3: Esta Cédula não será registrada na B3.

CLÁUSULA DOZE – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMITENTE E AVALISTAS

12.1. Obrigações da Emitente e dos Avalistas: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta CCB, a Emitente e os Avalistas se obrigam a:

- a) Manter constantemente atualizado e por escrito, junto à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso, o seu endereço. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre

- qualquer ato ou fato decorrente desta CCB, estas serão automaticamente consideradas intimadas nos termos da Cláusula Nona, acima;
- b) Responsabilizar-se pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou enviados à Credora;
 - c) Entregar à Credora ou Securitizadora, mediante solicitação da Credora ou Securitizadora neste sentido e em data razoavelmente requerida pela Credora ou Securitizadora, os documentos solicitados para atualização daqueles já entregues, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
 - d) Dar ciência desta CCB e de seus termos e condições aos seus administradores e farão com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
 - e) Informar à Credora ou Securitizadora, conforme o caso, qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Cédula, bem como a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
 - f) Comunicar imediatamente à Credora ou à Securitizadora e ao titular dos Créditos Imobiliários representados por esta Cédula a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprometer, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta Cédula;
 - g) Utilizar os recursos recebidos, em virtude desta CCB, exclusivamente no Empreendimento;
 - h) Não transferir ou ceder as suas obrigações, descritas nesta CCB, para terceiros sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, da Credora ou da Securitizadora;
 - i) Arcar com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, B3, registros de títulos e documentos e demais despesas necessárias para a formalização desta CCB e para a perfeita formalização dos demais documentos da Oferta Pública Restrita;
 - j) Comprovar mensalmente à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso, e ao Agente Fiduciário dos CRI as despesas incorridas e investimentos efetuados no Empreendimento, até o montante desta Cédula, nos termos e prazos estabelecidos nesta CCB;
 - k) Enviar, com até 02 (dois) Dias Úteis de antecedência do prazo final estabelecido pela autoridade fiscal, a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente solicitados pela Credora necessários para comprovação de que os recursos desta CCB estão sendo ou foram aplicados exclusivamente no Empreendimento;
 - l) Cumprir rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus

respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 10.165, de 27 de dezembro de 2000, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;

- m) Proceder todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- n) Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- o) Manter durante a vigência desta CCB, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes;
- p) Disponibilizar seu balanço patrimonial, as demonstrações financeiras do exercício e as demais demonstrações contábeis exigidas em leis, e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em até 02 (dois) Dias Úteis, a contar da solicitação da Credora.

12.2. Declarações da Emitente e Avalistas: A Emitente e cada Avalista, individualmente, declara que:

- a) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar esta CCB, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- b) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração desta CCB, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;
- c) Esta CCB é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- d) A celebração desta CCB e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários, conforme aplicável; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (iv) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (v) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;
- e) Está apta a cumprir as obrigações previstas nesta CCB e agirá em relação às Partes e aos Avalistas de boa-fé e com lealdade;
- f) Os representantes legais ou mandatários que assinam esta CCB não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta CCB e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;

- g) Os representantes legais ou mandatários que assinam esta CCB têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nesta CCB;
- h) Todos os mandatos outorgados nos termos desta CCB o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretroatável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- i) As discussões sobre o objeto contratual desta CCB foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- j) Foi informada/o e avisada/o de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta CCB e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
- k) Esta CCB constitui uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração desta CCB;
- l) As declarações e garantias prestadas nesta CCB são verdadeiras, suficientes, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data desta CCB e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia; e
- m) Foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

12.3. Consulta ao SCR: A Emitente e os Avalistas declaram-se cientes e de acordo com os termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.571, de 26 de maio de 2017, conforme alterada, e, desde a presente data, autorizam a Credora e as demais empresas a ele ligadas ou por ele controladas, bem como seus sucessores, a consultar e registrar os débitos e responsabilidades decorrentes de operações de crédito que constem ou venham a constar em nome da Emitente e dos Avalistas no Sistema de Informações de Crédito ("SCR") gerido pelo Banco Central do Brasil ou nos sistemas que venham a complementar ou a substituir o SCR.

CLÁUSULA TREZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Novação: O não exercício pela Credora ou pela Securitizadora de qualquer faculdade ou direito que lhe assista não importará em novação ou em qualquer alteração das condições estatuídas nesta Cédula.

13.2. Alterações: A presente Cédula somente poderá ser alterada mediante aditivo próprio devidamente assinado pelas Partes.

13.2.1. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários oriundos desta Cédula, a assinatura da Credora, não será exigida para

realização de alterações aos termos e condições deste instrumento, de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Emitente e pela Securitizadora no momento do aditamento, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a atual Credora, principalmente se acarretar aumento do IOF.

13.3. Prorrogação dos Prazos: Caso qualquer das datas estipuladas no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula recaia em sábados, domingos ou feriados, o pagamento estipulado deverá ser realizado, pela Emitente, no primeiro Dia Útil subsequente.

13.4. Dados e Informações da Emitente: A Emitente, neste ato, autoriza a Credora a acessar dados e informações financeiras, a seu respeito, junto ao Banco Central do Brasil, Sistema de Informação de Crédito do Banco Central e SERASA – Centralização de Serviços dos Bancos S.A. Para quaisquer outros órgãos, entidades ou empresas, julgados pertinentes pela Credora, este deverá buscar autorização expressa da Emitente.

13.5. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, “Dia Útil” significa todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

13.6. Título Executivo Extrajudicial: A presente Cédula constitui um título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil. A Emitente reconhece a certeza e a liquidez do total da dívida ora contraída, nos termos da Lei nº 10.931/04, compreendendo o Valor Principal atualizado conforme Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, taxas, comissões, impostos e quaisquer outros encargos, conforme aplicáveis.

13.7. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos desta Cédula e de suas Garantias, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

As Partes acordam que este documento será celebrado eletronicamente, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Lei nº 14.063/2020. Para fins de esclarecimento, as Partes acordam que este documento presumir-se-á autêntico e verdadeiro, consentindo, autorizando, aceitando e reconhecendo neste ato como válida qualquer forma de prova de autenticidade deste documento por meio das correspondentes assinaturas eletrônicas no documento, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, conforme disposto na Lei 14.063/2020, observado que as assinaturas eletrônicas serão suficientes para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia da presente CCB e suas condições, assim como para a respectiva vinculação das Partes a seus termos. As Partes também concordam que a assinatura eletrônica deste documento não obsta ou prejudica sua exequibilidade, devendo ser considerado, para todos os fins de direito, um título executivo extrajudicial.

São Paulo/SP, 28 de janeiro de 2022.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Páginas de assinaturas abaixo.)

(Página de assinaturas 1/2 da Cédula de Crédito Bancário nº 315/2021, emitida pela CONSTRUTORA DEZ LTDA. em favor da PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.)

CONSTRUTORA DEZ LTDA.

Emitente

Nome: Flávio Tadeu Barbosa

Cargo: Administrador

PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.

Credora

Nome: Romeu Romero Junior

Cargo: Diretor

Nome: Marcus Eduardo de Rosa

Cargo: Diretor

JCI HOLDING LTDA.

Avalista

Nome: Bárbara Cristina Perrella Amaral Costa

Cargo: Administradora

(Página de assinaturas 2/2 da Cédula de Crédito Bancário nº 315/2021, emitida pela CONSTRUTORA DEZ LTDA. em favor da PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.)

RIVER JUNIO BESSA SOARES

Avalista

ELI FRANCISCA DE SOUSA BESSA

Outorga Uxória

EGMAR PEREIRA PANTA

Avalista

CLAUDIA GOMES FONSECA PANTA

Outorga Uxória

FLÁVIO TADEU BARBOSA

Avalista

ALEXANDRA MARTINELI BARBOSA

Outorga Uxória

**IGOR EDUARDO PERRELLA AMARAL
COSTA**

Avalista

**BÁRBARA CRISTINA PERRELLA
AMARAL COSTA**

Avalista

TESTEMUNHAS:

Nome: Diogo Roberto Villar Dias

CPF nº: 298.192.018-96

Nome: Flávia Rezende Dias

CPF nº: 370.616.918-59

ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Período	Data de Aniversário	Paga Juros?	% Tai
Emissão			
1	20/02/2022	S	0,0000%
2	20/03/2022	S	0,0000%
3	20/04/2022	S	0,0000%
4	20/05/2022	S	0,0000%
5	20/06/2022	S	0,0000%
6	20/07/2022	S	0,0000%
7	20/08/2022	S	0,0000%
8	20/09/2022	S	0,0000%
9	20/10/2022	S	0,0000%
10	20/11/2022	S	0,0000%
11	20/12/2022	S	0,0000%
12	20/01/2023	S	0,0000%
13	20/02/2023	S	0,0000%
14	20/03/2023	S	2,1739%
15	20/04/2023	S	2,2222%
16	20/05/2023	S	2,2727%
17	20/06/2023	S	2,3255%
18	20/07/2023	S	2,3809%
19	20/08/2023	S	2,4390%
20	20/09/2023	S	2,4999%
21	20/10/2023	S	2,5640%
22	20/11/2023	S	2,6315%
23	20/12/2023	S	2,7026%
24	20/01/2024	S	2,7777%
25	20/02/2024	S	2,8571%
26	20/03/2024	S	2,9411%
27	20/04/2024	S	3,0302%
28	20/05/2024	S	3,1249%
29	20/06/2024	S	3,2257%
30	20/07/2024	S	3,3332%
31	20/08/2024	S	3,4482%
32	20/09/2024	S	3,5713%
33	20/10/2024	S	3,7036%
34	20/11/2024	S	3,8460%
35	20/12/2024	S	3,9999%
36	20/01/2025	S	4,1665%
37	20/02/2025	S	4,3477%
38	20/03/2025	S	4,5453%
39	20/04/2025	S	4,7617%
40	20/05/2025	S	4,9998%
41	20/06/2025	S	5,2630%
42	20/07/2025	S	5,5553%
43	20/08/2025	S	5,8821%

44	20/09/2025	S	6,2497%
45	20/10/2025	S	6,6664%
46	20/11/2025	S	7,1425%
47	20/12/2025	S	7,6919%
48	20/01/2026	S	8,3329%
49	20/02/2026	S	9,0904%
50	20/03/2026	S	9,9994%
51	20/04/2026	S	11,1103%
52	20/05/2026	S	12,4990%
53	20/06/2026	S	14,2844%
54	20/07/2026	S	16,6649%
55	20/08/2026	S	19,9975%
56	20/09/2026	S	24,9961%
57	20/10/2026	S	33,3264%
58	20/11/2026	S	49,9844%
59	20/12/2026	S	100,0000%

Este documento foi assinado digitalmente por Barbara Cristina Perrella Amaral Costa, Alexandra Martineli Barbosa, Eli Francisca De Sousa Bessa, Igor Eduardo Perrella Amaral Costa, Claudia Gomes Fonseca Panta, Flavio Tadeu Barbosa, River Junio Bessa Soares, Egmar Pereira Panta, Romeu Romero Junior, Flavia Rezende Dias, Marcus Eduardo De Rosa e Diogo Roberto Villar Dias. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 338C-BCEB-7DBA-7246.

ANEXO II – CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

A Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios serão calculados da seguinte forma:

1.1. Atualização Monetária: O valor nominal ou o saldo do valor nominal da Cédula será objeto de Atualização Monetária mensal, de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE, até a Data de Vencimento conforme descrito abaixo:

$$SDA = SDB \times C$$

Onde:

- SDA = Saldo Devedor Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- SDB = saldo devedor na data do desembolso da Cédula ou saldo devedor após cada amortização última amortização da Cédula, 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 positiva do IPCA/IBGE, 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 IPCA/IBGE do segundo mês imediatamente anterior ao mês de emissão da Cédula, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de fevereiro de 2022, será utilizado o número índice do mês de dezembro de 2021;
- NI_{m-3} = Número Índice do IPCA/IBGE do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão da Cédula, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de fevereiro de 2022, será utilizado o número índice do mês de novembro de 2021;
- dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de fevereiro de 2022, o dcp será o número de dias corridos entre a data da Integralização Inicial do CRI e a primeira Data de Aniversário.
- dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, e a próxima Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de fevereiro de 2022, o dct será igual a 31.

Na hipótese de não divulgação do NI_{m-2} até qualquer uma das Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação positiva do IPCA/IBGE, será aplicada a última variação positiva do índice conhecida.

A aplicação do IPCA/IBGE, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento à presente Cédula ou qualquer outra formalidade.

1.2. Juros Remuneratórios: serão pagos mensalmente, em cada Data de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula, com base na seguinte fórmula:

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

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = 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 = 12,0000 (doze inteiros);

dcp = conforme definido acima.

dct = conforme definido acima.

1.3. Cálculo da Amortização: O Saldo Devedor Atualizado será pago em parcela única na Data de Vencimento, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$AMI = SDA \times TAI$$

Onde:

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

SDA = Conforme definido acima;

TAI = Taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com o anexo I desta Cédula.

1.4. Cálculo do Saldo Devedor: será calculado da seguinte forma:

$$SDR = SDA - AMI$$

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

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

ANEXO III – CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS							
Período da utilização dos recursos	Dados dos Empreendimentos				Valor Total do Lastro	Valor Total a ser Utilizado por Período	Percentual a ser utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado da série
	Proprietário	Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis			
1º mês	Construtora Dez Ltda	Empreendimento Themis	169745	2º RGI de Contagem/MG	R\$ 6.000.000,00	R\$ 502.196,18	8,37%
2º mês	Construtora Dez Ltda	Empreendimento Themis	169745	2º RGI de Contagem/MG	R\$ 6.000.000,00	R\$ 502.196,18	8,37%
3º mês	Construtora Dez Ltda	Empreendimento Themis	169745	2º RGI de Contagem/MG	R\$ 6.000.000,00	R\$ 454.146,15	7,57%
4º mês	Construtora Dez Ltda	Empreendimento Themis	169745	2º RGI de Contagem/MG	R\$ 6.000.000,00	R\$ 454.146,15	7,57%
5º mês	Construtora Dez Ltda	Empreendimento Themis	169745	2º RGI de Contagem/MG	R\$ 6.000.000,00	R\$ 454.146,15	7,57%
6º mês	Construtora Dez Ltda	Empreendimento Themis	169745	2º RGI de Contagem/MG	R\$ 6.000.000,00	R\$ 454.146,15	7,57%
7º mês	Construtora Dez Ltda	Empreendimento Themis	169745	2º RGI de Contagem/MG	R\$ 6.000.000,00	R\$ 454.146,15	7,57%
8º mês	Construtora Dez Ltda	Empreendimento Themis	169745	2º RGI de Contagem/MG	R\$ 6.000.000,00	R\$ 454.146,15	7,57%
9º mês	Construtora Dez Ltda	Empreendimento Themis	169745	2º RGI de Contagem/MG	R\$ 6.000.000,00	R\$ 454.146,15	7,57%
10º mês	Construtora Dez Ltda	Empreendimento Themis	169745	2º RGI de Contagem/MG	R\$ 6.000.000,00	R\$ 454.146,15	7,57%
11º mês	Construtora Dez Ltda	Empreendimento Themis	169745	2º RGI de Contagem/MG	R\$ 6.000.000,00	R\$ 454.146,15	7,57%
12º mês	Construtora Dez Ltda	Empreendimento Themis	169745	2º RGI de Contagem/MG	R\$ 6.000.000,00	R\$ 454.146,15	7,57%
13º mês	Construtora Dez Ltda	Empreendimento Themis	169745	2º RGI de Contagem/MG	R\$ 6.000.000,00	R\$ 454.146,15	7,57%
						R\$ 6.000.000,00	

ANEXO IV – MODELO DE RELATÓRIO DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empresa Contratada	Serviço	Nº da Nota Fiscal	Valor da Nota Fiscal	Data do Pagamento

ANEXO V – DESPESAS E ENCARGOS DA OPERAÇÃO

a) DESPESAS RECORRENTES

- 1) Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, no montante de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensal, atualizado anualmente por IPCA/IBGE);
- 2) Monitoramento Mensal, conforme cláusula abaixo:

O cálculo do Monitoramento Mensal será realizado até o encerramento da Oferta Pública Restrita, da seguinte forma:

$$\text{Monitoramento Mensal} = \text{SND} \times \text{PU residual} \times i/100$$

Onde:

SND = Saldo das quantidades do CRI ainda não integralizado na data de Aniversário.

$$\text{SND} = (\text{Quantidades de CRI total} - \text{Quantidades de CRI Integralizada})$$

PU residual = Valor Unitário Atualizado do CRI;

i = 1,0000 (um inteiro).

ANEXO VI – METRAGEM DAS UNIDADES

Empreendimento Agave

Unidade	Área	Situação
1	160,00 m ²	Estoque
2	156,89 m ²	Estoque
3	160,00 m ²	Estoque
4	186,99 m ²	Vendido
5	327,03 m ²	Vendido
6	156,89 m ²	Estoque
7	160,00 m ²	Estoque
8	156,89 m ²	Vendido
9	160,00 m ²	Estoque
10	164,18 m ²	Vendido

Empreendimento Themis

Unidade	Área	Situação
201	46,66 m ²	Estoque
202	46,61 m ²	Estoque
203	49,47 m ²	Vendida
204	49,47 m ²	Vendida
205	50,71 m ²	Estoque
206	50,71 m ²	Vendida
301	46,66 m ²	Estoque
302	46,61 m ²	Estoque
303	49,47 m ²	Estoque
304	49,47 m ²	Estoque
305	50,71 m ²	Estoque
306	50,71 m ²	Estoque
401	46,66 m ²	Estoque
402	46,61 m ²	Estoque
403	49,47 m ²	Estoque
404	49,47 m ²	Estoque
405	50,71 m ²	Estoque
406	50,71 m ²	Estoque
501	46,66 m ²	Estoque
502	46,61 m ²	Estoque
503	49,47 m ²	Estoque
504	49,47 m ²	Estoque
505	50,71 m ²	Estoque
506	50,71 m ²	Estoque
601	46,66 m ²	Vendida
602	46,61 m ²	Estoque

603	49,47 m²	Estoque
604	49,47 m²	Estoque
605	50,71 m²	Estoque
606	50,71 m²	Estoque
701	46,66 m²	Estoque
702	46,61 m²	Estoque
703	49,47 m²	Estoque
704	49,47 m²	Estoque
705	50,71 m²	Estoque
706	50,71 m²	Estoque
801	87,65 m²	Vendida
802	87,65 m²	Vendida

Empreendimento Fontana

Unidade	Área	Situação
401	180,00 m²	Estoque
402	180,00 m²	Estoque
501	180,00 m²	Estoque
502	180,00 m²	Estoque
601	180,00 m²	Vendido
602	180,00 m²	Estoque
701	180,00 m²	Vendido
702	180,00 m²	Vendido
801	180,00 m²	Vendido
802	180,00 m²	Estoque
901	180,00 m²	Vendido
902	180,00 m²	Estoque
1001	180,00 m²	Permuta
1002	180,00 m²	Permuta
1101	180,00 m²	Vendido
1102	180,00 m²	Vendido
1201	180,00 m²	Vendido
1202	180,00 m²	Vendido
1301	180,00 m²	Vendido
1302	180,00 m²	Estoque
1401	180,00 m²	Estoque
1402	180,00 m²	Vendido
1501	180,00 m²	Permuta
1502	180,00 m²	Vendido
1601	277,00 m²	Permuta
1602	277,00 m²	Vendido

ANEXO VII – MINUTA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato”), com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei 9.514/97”),

CONSTRUTORA DEZ LTDA., sociedade limitada com sede no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Rua José Carlos Camargos, nº 45, Centro, CEP 32040-600, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 08.868.931/0001-18, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Fiduciante”); e

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária”, doravante denominada, quando em conjunto com a Fiduciante, “Partes”, e, cada uma, isolada e indistintamente “Parte”).

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- m) A Fiduciante é desenvolvedora do empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Themis” (“Empreendimento”), edificado no imóvel urbano situado no lugar denominado Centro, no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, melhor descrito e caracterizado pela matrícula nº [=] do Livro nº 2 do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG, objeto da unificação das matrículas nºs 169.744 e 169.745, ambas do Livro nº 2 do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG (“Imóvel”), o qual foi objeto de incorporação imobiliária e originou unidades autônomas (“Unidades”), nos termos do memorial registrado sob o ato R.[=] da matrícula nº [=] do Livro nº 2 do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG;
- a) A Fiduciante emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a (b.1) “Cédula de Crédito Bancário nº 271/2021” (“CCB Fontana” ou “Cédula Fontana”), em 28 de janeiro de 2022, no valor de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), e (b.2) “Cédula de Crédito Bancário nº 315/2021” (“CCB Themis” ou “Cédula Themis”), em 28 de janeiro de 2022, no valor de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), e a **CONSTRUTORA MARTPAN LTDA.**, sociedade limitada com sede no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Av. Aníbal de Macedo, nº 787, Letra A, Arcádia, CEP 32041-370, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.483.477/0001-00 (“Martpan”), emitiu a “Cédula de Crédito Bancário nº 272/2021” (“CCB Agave” ou “Cédula Agave”, e, em conjunto com a CCB Fontana/Cédula Fontana e CCB Themis/Cédula Themis, simplesmente, “CCB” ou

- "Cédula"), em 28 de janeiro de 2022, no valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), em favor da **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19 ("Credora"), sendo certo que a finalidade das CCB é o financiamento imobiliário destinado ao desenvolvimento e pagamento de custos de determinados empreendimentos imobiliários, entre eles o Empreendimento, conforme descritos nas CCB;
- b) A Fiduciante e a Martpan, na qualidade de devedoras, obrigaram-se, entre outras obrigações, a pagar à Credora os direitos creditórios decorrentes das CCB, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária de empreendimentos imobiliários, entre eles o Empreendimento, que compreendem a obrigação de pagamento pela Fiduciante e Martpan do Valor Principal, Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme definidos abaixo, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Fiduciante e Martpan por força das CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas e despesas conforme definido nas CCB, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nas CCB ("Créditos Imobiliários");
- c) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas no âmbito das Cédulas, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nas Cédulas, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante se obrigou a outorgar, entre outras garantias, a alienação fiduciária das Unidades do Empreendimento;
- d) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes das CCB foram cedidos, em 28 de janeiro de 2022, pela Credora, na qualidade de cedente, para a Fiduciária, na qualidade de cessionária, conforme o disposto no "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão");
- e) A Fiduciária, na qualidade de securitizadora, emitiu 6 (seis) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias ("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*" celebrado, em 28 de janeiro de 2022, entre a Fiduciária e 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", conforme aplicável);
- f) As CCI foram vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 14ª e 15ª Séries da 1ª Emissão da Fiduciária, na qualidade de securitizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 14ª e 15ª Séries da 1ª Emissão da Casa de*

Pedra Securitizadora de Créditos S.A. (“Termo de Securitização”), celebrado, em 28 de janeiro de 2022, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei nº 9.514/97”), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”);

- g) 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, conforme o “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 14ª e 15ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.*”, celebrado em 28 de janeiro de 2022 (“Contrato de Distribuição”); e
- h) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato, o qual será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula e não definidos terão o significado a eles atribuídos nas Cédulas e no Contrato de Cessão. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.

CLÁUSULA SEGUNDA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Alienação Fiduciária: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, à Fiduciária, a propriedade plena das Unidades (“Alienação Fiduciária”), observado que as Unidades responderão pelo percentual que lhes for atribuído em relação à totalidade das Obrigações Garantidas, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta das Unidades, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, as quais estão descritas e caracterizadas no Anexo II do presente Contrato, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato.

2.1.1. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, as Unidades estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Anexo II ao presente Contrato e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.1.2. A Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação (conforme definidos no Contrato de Cessão).

2.1.3. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato, exceto se a presente garantia for expressamente liberada, nos termos do item 2.4 abaixo.

2.1.4. A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre as Unidades sem que haja prévia e expressa anuência, por escrito, da Fiduciária e que o(s) terceiro(s) adquirente(s) assumam integralmente as obrigações previstas neste Contrato, exceto no que se refere à celebração de contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre as Unidades, o que fica, desde já, autorizado, desde que a Fiduciante inclua em tais contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre as Unidades previsão no sentido de que a propriedade será transferida apenas mediante a liberação da Alienação Fiduciária, sempre observadas as condições previstas neste Contrato e no Contrato de Cessão.

2.1.5. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante obriga-se a: (i) manter as Unidades em perfeito estado de segurança e utilização; (ii) adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação às Unidades; e (iii) pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos às Unidades.

2.2. **Registro:** A transferência da propriedade fiduciária das Unidades pela Fiduciante à Fiduciária operar-se-á mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

2.2.1. O presente Contrato deverá ser objeto de prenotação para registro da Garantia Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura.

2.2.2. O registro previsto no item 2.2 acima deverá ser providenciado pela Fiduciante em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da presente data, podendo ser prorrogado por igual período, por 02 (duas) vezes, desde que a Fiduciante comprove à Fiduciária ter adotado os melhores esforços para cumprir eventuais exigências realizadas pelo competente Oficial de Registro de Imóveis.

2.2.3. Durante o período, de que trata o item 2.2.2 acima, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro previsto no item 2.2 deste Contrato.

2.2.4. Observado o previsto no item 2.2.2 acima com relação ao prazo para obtenção do registro deste Contrato, a Fiduciante e a Fiduciária ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer rerratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Oficial de Registro de Imóveis para o registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

2.2.5. Mediante o registro do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre as Unidades, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização do das Unidades, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta das Unidades.

2.2.6. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente às Unidades, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, exceto se a presente garantia for liberada pela Fiduciária, obrigando a Fiduciante a manter, conservar e guardar as Unidades, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre as Unidades, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária constituídas nos termos deste Contrato.

2.2.7. A Fiduciante, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, como condição do negócio, e até a integral quitação a Obrigação Garantida, nomeia e constitui a Fiduciária para, (i) caso não cumpra qualquer das obrigações a que se refere este item 2.2, representá-la perante qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, competentes registros do comércio, cartórios de registro de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis e cartórios de protesto, conforme aplicável, com poderes especiais para, em seu nome: (i) notificar, comunicar e/ou, de qualquer outra forma, informar terceiros sobre a Alienação Fiduciária; (ii) praticar atos perante o Ofício de Registro de Imóveis, com amplos poderes para proceder ao registro e/ou à averbação da Alienação Fiduciária, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e (iii) praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato; e (iii) caso não cumpra qualquer das obrigações que ensejem a declaração do vencimento antecipado a Obrigação Garantida sem que tenham sido quitadas, representá-la perante qualquer agência, autoridade ou repartição pública federal, estadual e municipal, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, competentes registros do comércio, cartórios de registro de títulos e documentos, ofícios de registro de imóveis e cartórios de protesto, com poderes especiais para, em seu nome, representá-la na assinatura de eventuais aditamentos a este Contrato que se façam necessários para atender a eventuais exigências do Ofício de Registro de Imóveis, bem como para quaisquer procedimentos necessários para executar a garantia e manter os direitos da Fiduciária de receber quaisquer valores decorrentes a Obrigação Garantida.

2.3. Benfeitorias: Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas nas Unidades, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão

automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.4. Liberação da Alienação Fiduciária: A Fiduciária, nos termos das CCB, declara e reconhece que as Unidades integram o ativo circulante da Fiduciante e que se destinam à comercialização a terceiros. Em vista disso, quando da quitação integral do preço de quaisquer dos instrumentos de comercialização das Unidades, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente quitante, e recebimento pela Fiduciária, na qualidade de securitizadora, dos recursos na conta do patrimônio separado dos CRI, conforme definido nas CCB ("Conta Centralizadora"), para que esta proceda conforme a ordem de destinação de recursos prevista no item 6.1 das CCB. A Fiduciária providenciará a liberação da Alienação Fiduciária da respectiva Unidade em até 3 (três) Dias Úteis, a contar da data da concessão do Habite-se do Empreendimento, desde que a Fiduciante apresente a Fiduciária os documentos comprobatórios da quitação da referida Unidade pelo respectivo adquirente, devendo a Fiduciária apresentar 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 Alienação Fiduciária da respectiva Unidade.

2.4.1. Caso, após a emissão do Habite-se do Empreendimento, 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 Fiduciária 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 respectiva Unidade objeto do financiamento, sendo certo, no entanto, que tal liberação estará condicionada à previsão no referido contrato de financiamento de que a liberação pela instituição financeira de 100% (cem por cento) do valor total financiado será realizada na Conta Centralizadora, para fins de Amortização Antecipada Compulsória, sem prejuízo do disposto no item 6.1 das CCB; ou
- ii) caso, por determinação da instituição financeira financiadora, a Fiduciária não possa figurar como interveniente anuente no respectivo contrato de financiamento, a Fiduciante se obriga a aportar recursos próprios na Conta Centralizadora, no montante a ser financiado pela instituição financeira, sem prejuízo do disposto no item 6.1 das CCB. Em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do referido aporte na Conta Centralizadora, a Fiduciária liberará a Alienação Fiduciária constituída sobre a respectiva Unidade objeto do financiamento.

2.5. Venda das Unidades: Fica desde já certo e ajustado de que a Fiduciante poderá realizar a venda das Unidades para terceiros, uma vez que tais Unidades integram e/ou integrarão o ativo circulante da Fiduciante e se destinam e/ou destinarão à comercialização a terceiros, sendo certo que os

recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta Centralizadora.

2.5.1. De forma que a Credora ou a Securitizadora, conforme o caso, possam acompanhar as vendas das Unidades, a Fiduciante ou a Gerenciadora e o *Servicer*, conforme o caso, obrigasse a enviar:

(i) mensalmente à Credora ou à Fiduciária, conforme o caso: (a) sempre até o dia 10 (dez) de cada mês o relatório de fechamento da carteira de recebíveis, contendo todas as vendas de Unidades realizadas no mês imediatamente anterior ("Período de Verificação da Cessão Fiduciária") e estoque; e (b) até o 10º (décimo) dia de cada mês, o relatório de obras contendo o fluxo a incorrer atualizado, a ser indicado no Relatório Mensal; e

(ii) mensalmente, também até o 10º (décimo) dia do mês, o Relatório de Comprovação (em conjunto todos os relatórios indicados nos itens "i" e "ii" apenas "Relatórios").

2.5.1.1. Os Relatórios deverão ser elaborados pelo *Servicer* pela Gerenciadora, às custas da Fiduciante. O *Servicer* também será responsável pela emissão dos boletos referentes ao pagamento do preço de aquisição das Unidades.

2.5.1.2. Após a instituição de cada condomínio, a Fiduciante tem obrigação de apresentar, mensalmente, o pagamento das cotas condominiais e IPTU das Unidades em Estoque, até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês.

2.6. Ônus: A Fiduciante declara que, nesta data, as Unidades estão livres de quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições judiciais ou extrajudiciais, seja de que natureza for.

CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. Características: As Obrigações Garantidas têm as características descritas nas CCB, na Escritura de Emissão de CCI, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação que, para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 e do artigo 24 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, das quais destacamos as seguintes características:

- a) Valor Total da Dívida: R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais) ("Valor Principal");
- b) Data de Emissão das CCB: 28 de janeiro de 2022;
- c) Prazo e Data de Vencimento: 1787 (mil setecentos e oitenta e sete) dias, vencendo-se, portanto, em 20 de dezembro de 2026;
- d) Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Nacional de Geografia e Estatísticas ("IPCA/IBGE" e "Atualização Monetária", respectivamente). Sobre o Valor Principal Atualizado

incidirão juros remuneratórios previstos no Anexo A das Cédulas, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II das Cédulas, desde a data de desembolso no caso da CCB Fontana e da data de Primeira Integralização no caso das CCB Themis e Agave, inclusive, ou da Data de Aniversário dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive (“Juros Remuneratórios”);

- e) Periodicidade de pagamento e Fórmula de cálculo da Remuneração: Conforme descrição no Anexo II das CCB;
- f) Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas nas Cédulas, ou atraso, por parte da Fiduciante ou Martpan, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor das Cédulas, 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 (conforme definidos nas Cédulas), será devido pela Fiduciante e Martpan, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor de Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista nas Cédulas e acarretará: (i) Aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e (ii) aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, *pro rata die*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas nas Cédulas, a Fiduciante e a Martpan, ultrapassado o prazo de purga da mora de 15 (quinze) dias a contar da data de recebimento da notificação da Credora ou da Fiduciária, conforme o caso, estarão sujeitas à aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitada a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida; e
- g) Demais características: O local, as datas de pagamento e as demais características das CCB estão discriminadas nas CCB.

3.2. Vinculação ao CRI: Sem prejuízo das obrigações descritas no item 3.1 deste Contrato, a Alienação Fiduciária, constituída nos termos deste Contrato, garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Fiduciante, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, bem como a liquidação integral do Patrimônio Separado da emissão dos CRI.

CLÁUSULA QUARTA – MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Mora e Inadimplemento: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará à Fiduciante a responsabilidade pelo pagamento do respectivo principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios previstos no presente Contrato e no Contrato de Cessão, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme o caso, que somente serão devidas caso não seja purgada a mora e seja consolidada a propriedade fiduciária em nome da Fiduciária.

4.2. Possibilidade de Excussão de Garantia: Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos das CCB, da CCI, do Contrato de Cessão, deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação, e a contar da respectiva data do descumprimento, a Fiduciária poderá, observado o prazo de cura de 05 (cinco) Dias Úteis, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97, a seu critério, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária, com relação a qualquer uma das Unidades objeto desta Alienação Fiduciária, respeitado o percentual que cada um corresponde ao valor das Obrigações Garantidas ou a todas elas, a seu critério, através de requerimento ao Oficial de Registro de Imóveis para intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, §7º, e 27 da Lei 9.514/97.

4.2.1. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.2.2. Na hipótese de excussão da presente garantia fiduciária, no todo ou em parte, fica, desde logo, facultado à Fiduciária utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além das Obrigações Garantidas, de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que houver discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que sobejar à Fiduciante, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias após o recebimento pela Fiduciária do valor apurado com a excussão da presente garantia.

4.3. Configuração da Mora: O não pagamento, pela Fiduciante, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicadas nos termos desta cláusula, bastará para a configuração da mora.

4.3.1. Configurada a mora nos termos do item 4.3 acima, a Fiduciante será intimada a purgá-la, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da intimação, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições condominiais.

4.4. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) A intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b) A diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizarem as Unidades, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação das Unidades, ou da sede da Fiduciante, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento, a ser firmado pessoalmente pela Fiduciante, ou por seus representantes legais ou prepostos;

- c) A intimação será feita à Fiduciante, a seus procuradores regularmente constituídos, podendo, ainda, ser intimados os vizinhos do Empreendimento ou o funcionário da portaria do Empreendimento responsável pelo recebimento de correspondências caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores da Fiduciante estão se ocultando, observado o disposto nos parágrafos 3º A e 3º B do artigo 26 da Lei 9.514/97; e
- d) Se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelo serventuário encarregado da diligência, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local das Unidades.

4.5. Purgação da Mora: Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 03 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

4.5.1. Não purgada a mora, conforme certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, este promoverá a averbação da consolidação da propriedade das Unidades em nome da Fiduciária na respectiva matrícula, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, mediante a apresentação do comprovante de pagamento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e de qualquer outra taxa/imposto necessário à transferência da propriedade das Unidades.

CLÁUSULA QUINTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Alienação da Unidade: Uma vez consolidada a propriedade de qualquer uma das Unidades em nome da Fiduciária, observado o previsto nas Cláusula Quarta deste Contrato, deverá a respectiva Unidade ser alienada pela Fiduciária a terceiros, as quais poderão ser vendidas em leilão único ou individualmente, conforme o caso, observado o disposto no item II abaixo, os procedimentos previstos neste Contrato, bem como na Lei 9.514/97, como a seguir se explicita:

- a) A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) No período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária da Unidade em nome da Fiduciária até a data da realização do segundo leilão, conforme alínea “d”, abaixo, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir a Unidade pelo preço correspondente ao valor da dívida, somado: (i) aos encargos e despesas previstos no §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97; (ii) aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária da Unidade em nome da Fiduciária, e (iii) às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, à Fiduciante o pagamento dos encargos

- tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição da Unidade, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos;
- c) O primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária ("Primeiro Leilão"), devendo a(s) Unidade(s) ser(em) ofertada(s) no primeiro leilão pelo Valor Mínimo estabelecido no item 6.1 deste Contrato;
 - d) Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme item 6.1 deste Contrato, a(s) Unidade(s) será(ão) ofertada(s) em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público leilão, por valor igual ou superior ao valor da dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, §§2º, 2º-A, 2º-B e 3º, da Lei 9.514/97, observado o previsto na item 5.2, abaixo, deste Contrato;
 - e) Os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Empreendimento. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência, com aviso de recebimento, endereçada ao endereço constante do preâmbulo desta Alienação Fiduciária acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões;
 - f) A Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse das Unidades ao licitante vencedor.

5.1.1. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária, e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado à Fiduciante, conforme o caso, o direito de readquirir as Unidades por preço correspondente ao valor da dívida, acrescido: (i) dos encargos e despesas descritos no artigo 27 § 2º da Lei 9.514/1997; (ii) dos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão intervivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária; (iii) das despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão; e (iv) dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição da(s) Unidade(s), inclusive custas e emolumentos.

5.2. Conceitos: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- a) Valor da Unidade: É o Valor Mínimo mencionado no item 6.1 deste Contrato, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;
- b) Valor da dívida: É o equivalente à soma das seguintes quantias, sem prejuízo de outras despesas que venham a ser autorizadas pela legislação: (i) valor das Obrigações Garantidas executadas calculado de forma proporcional à(s) respectiva(s) Unidade(s) objeto de excussão, considerando o percentual que cada Unidade representa do saldo devedor das Obrigações Garantidas nos termos do Anexo II deste Contrato, acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas de

água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iii) Imposto Predial Territorial Urbano ("IPTU"), foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas à(s) Unidade(s) que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso; (iv) taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo, conforme definido no item 6.1 deste Contrato, e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciante até a data em que a Fiduciária, ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente da(s) Unidade(s) em leilão), vier a ser imitada na posse da(s) Unidade(s); a desocupação da(s) Unidade(s) deverá ser formalizada mediante termo de desocupação; (v) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (vi) custeio dos reparos necessários à reposição da(s) Unidade(s) em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente em leilão extrajudicial; (vii) imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e (viii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e

- c) Despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (b) os encargos e custas com a publicação de editais; e (c) a comissão do leiloeiro, limitada aos valores praticados pelo mercado.

5.3. Segundo Leilão: No segundo leilão, observado o disposto nos subitens "c" e "d" do item 5.1 deste Contrato:

- a) Será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas que sejam representados pela respectiva Unidade nos termos do Anexo II deste Contrato e das despesas previstas nos incisos "b" e "c" do item 5.2 acima, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado no item 5.4 deste Contrato, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes. As Partes concordam que o valor oferecido no segundo leilão poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, caso o maior lance oferecido para as Unidades não seja igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas que sejam representados pela respectiva Unidade nos termos do Anexo II deste Contrato, acrescida das despesas previstas nesta Cláusula 5, hipótese em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse das Unidades; e
- b) Caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor total da dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação (em relação ao valor da respectiva Unidade, tal como previsto no Anexo II 6.1 deste Contrato), ficando consolidada a propriedade plena da

Unidade em nome da Fiduciária, sendo quitado perante a Fiduciária apenas o valor equivalente ao percentual que a respectiva Unidade representa em relação saldo devedor das Obrigações Garantidas, conforme descrito no Anexo II 6.1 deste Contrato. Não obstante, a Fiduciante continuará obrigada a quitar o saldo devedor remanescente das Obrigações Garantidas, conforme previsto no art. 9º da Lei nº 13.476, de 28 de agosto de 2017.

5.4. Destinação de Sobejos: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto no inciso a do item 5.3 deste Contrato.

5.4.1. Na hipótese do subitem "a" do item 5.3 deste Contrato, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, estando a Fiduciária exonerada desta obrigação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97.

5.5. Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse da(s) Unidade(s) no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula da(s) Unidade(s), a plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda da(s) Unidade(s) no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514/97, e demais despesas previstas neste Contrato.

5.6. Operação Estruturada: O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento à Fiduciante, na qualidade de devedora, no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da presente alienação fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Fiduciante ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas, e a cobrança, concomitantemente, da Devedora, dos valores devidos nos termos das CCB e da CCI.

CLÁUSULA SEXTA – VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

6.1. Valor das Unidades: Neste ato, é atribuído a cada uma das Unidades (a) o valor constante do Anexo II ao presente Contrato (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), considerando o percentual das Obrigações Garantidas relativo à respectiva Unidade, ou (b) o valor médio por metro quadrado relativo às 10 (dez) últimas Unidades Vendidas do Empreendimento que tenham sido

prometidas à venda ou alienadas pelos Fiduciantes multiplicado pela metragem da respectiva Unidade, o que for maior, que será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão (“Valor Mínimo”). Este Valor Mínimo deverá ser devidamente atualizado pela variação positiva do IGP-M/FGV, desde a data de assinatura desta Alienação Fiduciária até a data de realização do leilão.

6.1.1. O Agente Fiduciário poderá contratar com base nas expensas em deliberação dos titulares dos CRI em assembleia geral realizadas para este fim, em conformidade com no Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21 (“Ofício”), terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual laudo de avaliação do valor de venda das Unidades será considerada uma despesa da emissão do CRI e será de responsabilidade da Fiduciante.

CLÁUSULA SÉTIMA – CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

7.1. Cancelamento: Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas, resolve-se a propriedade resolúvel da Fiduciária sobre as Unidades, retornando à Fiduciante à condição de plena proprietária e possuidora única das Unidades.

7.2. Termo de Quitação: A Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de quitação e liberação das garantias ora constituídas, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, sob pena de responder pelos danos a que der causa e pagar a penalidade prevista no parágrafo 1º do artigo 25 da Lei nº 9.514/97. Para fins deste item, as Partes reconhecem que a comprovação da quitação dependerá de confirmação, pela Fiduciária, do recebimento integral da quantia correspondente às Obrigações Garantidas.

7.2.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena das Unidades em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis competente o termo de quitação a ser emitido pela Fiduciária na forma do disposto na Cláusula 7.2 ou no inciso b) da Cláusula 5.3 deste Contrato, conforme aplicável, de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade das Unidades.

CLÁUSULA OITAVA – DA CESSÃO FIDUCIÁRIA DO EXCEDENTE

8.1. Cessão Fiduciária do Excedente: Em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede fiduciariamente, em favor da Fiduciária, a titularidade resolúvel e a posse indireta sobre a totalidade dos direitos de créditos de titularidade da Fiduciante decorrentes de eventual sobejo decorrente da excussão da Alienação Fiduciária que não seja utilizado na quitação do Valor da Dívida, os quais deverão ser mantidos em Conta Centralizadora (“Direitos Creditórios”).

8.2. Base Legal: Em garantia das Obrigações Garantidas, esta Cessão Fiduciária do Excedente é celebrada nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/69, do Decreto-Lei nº 911/69 e do Código Civil.

8.3. Abrangência da Cessão Fiduciária do Excedente: Os Direitos Creditórios objeto da presente cessão fiduciária: (i) deverão ser utilizados pela Fiduciária para a quitação, total ou parcial, do saldo devedor das Obrigações Garantidas e o excesso, se houver, será transferido à Fiduciária; e (ii) incluem eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores decorrentes dos Direitos Creditórios, os quais passarão a integrar automaticamente a presente Cessão Fiduciária do Excedente.

8.4. Registro da Cessão Fiduciária do Excedente: A Fiduciante se obriga, às suas expensas e em prazo não superior a 10 (dez) dias corridos a contar da celebração do presente Contrato, a apresentar o comprovante do protocolo do presente Contrato nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Contagem, Estado de Minas Gerais, e Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devendo o registro ser concluído em até 10 (dez) Dias Úteis, contados da presente data, prazo este que poderá ser prorrogado pelas Partes em caso de exigências por ele realizadas.

CLÁUSULA NONA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

9.1. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que:

- a) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- b) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- c) Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros previstos no item 2.2 acima no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre cada uma das Unidades;
- d) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão: (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada ou que seja aplicável a seus bens, inclusive as Unidades, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;
- e) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

- f) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- g) As previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- h) As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i) A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciante seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial as Unidades, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação;
- j) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- k) As Unidades estão e permanecerão, durante a vigência deste Contrato, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção desta garantia, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato e constituir a presente garantia em favor da Fiduciária;
- l) Inexistem procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar as Unidades, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- m) Inexistem restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas às Unidades, que afetem ou possam vir a afetar as Unidades, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- n) As Unidades não se encontram tombadas, em área objeto de desapropriação, ou em área considerada de risco de contaminação;
- o) As Unidades não se encontram sublocadas, e não houve qualquer sublocação ou cessão de área das Unidades a terceiros, a qualquer título;

- p) As Unidades estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetá-lo, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- q) Inexiste, até a presente data, qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente às Unidades, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;
- r) Na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas às Unidades, que comprovadamente venham a diminuir o valor da garantia ora constituída, responsabiliza-se integralmente a Fiduciante pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
- s) Inexistem processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, as Unidades, que afetem ou possam vir a afetar as Unidades, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia; e
- t) O Empreendimento não viola qualquer lei de zoneamento, ambiental ou de proteção de patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, ou estão em descumprimento de quaisquer diretrizes de planejamento urbano.

9.2. Declarações da Fiduciária: A Fiduciária declara e garante à Fiduciante que:

- a) É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- b) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- c) Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros previstos no item 2.2 acima no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre cada uma das Unidades;
- d) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão: (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada, nem

- constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;
- e) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;
 - f) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
 - g) As previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
 - h) As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
 - i) A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de: (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciária seja parte; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciária esteja sujeita; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação; e
 - j) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato.

9.3. Validade das Declarações: As declarações previstas na Cláusula Oitava deste Contrato são válidas nesta data, e deverão permanecer válidas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA DÉCIMA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

10.1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas nos termos deste Contrato e da legislação aplicável, a Fiduciante obriga-se a:

- a) Observado o previsto no subitem 2.1.4 deste Contrato e exceto como previsto no Contrato de Cessão, não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre as Unidades (exceto pelos previstos neste Contrato), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito da Fiduciária;

- b) Manter as Unidades, preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos e notificar prontamente a Fiduciária sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato;
- c) Assegurar e defender o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;
- d) Manter as Unidades em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-las de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar as suas desvalorizações;
- e) Informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação às Unidades: (i) esbulho; ou (ii) qualquer sinistro que comprometa operações nas Unidades;
- f) Contratar e manter durante toda a implementação e desenvolvimento do Empreendimento seguro sobre o Imóvel e sobre o Empreendimento.

CLÁUSULA DEZ – DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Para a Fiduciante:

CONSTRUTORA DEZ LTDA.

At.: Flávio Tadeu Barbosa

Tel.: (31) 98462-4508

E-mail: flavio@construtoradez.com.br

Rua José Carlos Camargos, nº 45, Centro

Centro - Contagem, MG - CEP 32040-600

Para a Fiduciária:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: (11) 4562-7080

E-mail: rarruy@nmcapital.com.br; contato@cpsec.com.br

Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152

Itaim Bibi - São Paulo, SP - CEP 01451-010

11.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos

endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

11.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

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

11.4. Registro: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes deste Contrato, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de serviço de notas, de serviço de registro de imóveis e de serviço de títulos e documentos, conforme necessário, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre este Contrato.

11.4.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que os oficiais dos Offícios de Registro de Imóveis competentes procedam, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

11.5. Securitização: As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

11.6. Alterações: Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em ofício(s) de registro de imóveis e de títulos e documentos competente(s). Não obstante, após a emissão, subscrição e integralização dos CRI, o presente Contrato somente poderá ser alterado mediante anuência dos Titulares de CRI, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização.

11.6.1. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

11.7. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia

por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

11.8. Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial das Unidades, a Fiduciária, como proprietária das Unidades, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, até o montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas.

11.9. Proporção: Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção das indenizações conforme a item 11.8, acima, deste Contrato, for: (i) superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá restituir à Fiduciante o saldo que sobejar em até 05 (cinco) dias do seu recebimento pela Fiduciária da indenização do poder expropriante; ou (ii) inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, continuando, neste caso, a Fiduciante responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.

11.10. Entendimentos Anteriores: Fica desde logo estipulado que este Contrato revoga e substitui todo e qualquer entendimento contrário havido entre as Partes, anteriormente a esta data e sobre o mesmo objeto.

11.11. Execução Específica: A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 497, 806 e 815 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

11.12. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

CLÁUSULA DOZE – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

12.1. Legislação Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

12.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

As Partes acordam que este documento será celebrado eletronicamente, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Lei

nº 14.063/2020. Para fins de esclarecimento, as Partes acordam que este documento presumir-se-á autêntico e verdadeiro, consentindo, autorizando, aceitando e reconhecendo neste ato como válida qualquer forma de prova de autenticidade deste documento por meio das correspondentes assinaturas eletrônicas no documento, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, conforme disposto na Lei 14.063/2020, observado que as assinaturas eletrônicas serão suficientes para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia do presente instrumento e suas condições, assim como para a respectiva vinculação das Partes a seus termos. As Partes também concordam que a assinatura eletrônica deste documento não obsta ou prejudica sua exequibilidade, devendo ser considerado, para todos os fins de direito, um título executivo extrajudicial.

São Paulo/SP, [=] de [=] de 2022.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

(As assinaturas seguem nas próximas páginas.)

(Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em [=] de [=] de 2022, entre a Construtora Dez Ltda. e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

CONSTRUTORA DEZ LTDA.

Fiduciante

Nome: Flávio Tadeu Barbosa

Cargo: Administrador

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Fiduciária

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor Presidente

TESTEMUNHAS:

Nome: Mara Cristina Lima

CPF: 148.236.208-28

Nome: Flávia Rezende Dias

CPF: 370.616.918-59

**ANEXO I
DESCRIÇÃO DAS CCI**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 28 de janeiro de 2022.
--	---

SÉRIE	CPSEC	NÚMERO	THEM01	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
--------------	-------	---------------	--------	--------------------	--------------------

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

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01					
Endereço: Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP					
CEP: 04534-002		Cidade: São Paulo		UF: SP	

3. DEVEDORA					
Razão Social: CONSTRUTORA DEZ LTDA.					
CNPJ/ME: 08.868.931/0001-18					
Endereço: Rua José Carlos Camargos, nº 45, Centro					
CEP: 32040-600		Cidade: Contagem		UF: MG	

4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº 315/2021, emitida pela Devedora em 28 de janeiro de 2022, no valor principal de R\$ 6.000.000,00, em favor da Cedente, posteriormente cedida à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão.					

5.1 FRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: 30% (trinta por cento);					
5.2 VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais).					

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS					
Os Imóveis vinculados à presente emissão são o Imóvel e as futuras Unidades do Empreendimento, abaixo discriminados:					
Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	Proprietário	
"Empreendimento Themis"	Quadra 51 do Bairro Centro, Contagem/MG	169.744 e 169.745	RgI de Contagem/MG	CONSTRUTORA DEZ LTDA.	

	Lote 09 da Quadra 51 do Bairro Centro, Contagem/MG			
--	---	--	--	--

7. GARANTIAS

- a) Cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade da Devedora (presentes e futuros) oriundos da comercialização das futuras Unidades, pela Devedora a terceiros, formalizada por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*";
- b) Alienação fiduciária sobre as futuras unidades autônomas do Empreendimento, a ser formalizada após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento na matrícula do Imóvel, por meio da celebração de "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*"; e
- c) Garantia fidejussória, prestada na forma de aval, nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, por: **(i) JCI HOLDING LTDA.**, sociedade limitada com sede no Estado de Minas Gerais, Cidade de Nova Lima, na Al. Oscar Niemeyer, nº 1.268, apto. 400, Bairro Vila da Serra, CEP 34006-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.679.177/0001-69; **(ii) RIVER JUNIO BESSA SOARES**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº MG-5.059.720 SSP/MG, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 933.066.526-87, casado em regime de comunhão parcial de bens com **Eli Francisca de Sousa Bessa**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº MG-12.521.575 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 050.995.086-85, ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Rua Um, nº 1500, Bairro Estância do Hibisco, CEP 32017-170; **(iii) EGMAR PEREIRA PANTA**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº MG-3.403.194 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 506.608.886-53, casado em regime de comunhão universal de bens com **Claudia Gomes Fonseca Panta**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº M-4.676.273 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 735.874.516-72, ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Rua Bernardo Monteiro, nº 1.000, Lote 11, Quadra 1, Centro, CEP 32017-170; **(iv) FLÁVIO TADEU BARBOSA**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº MG-5.716.741 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 627.097.126-87, casado em regime de comunhão parcial de bens com **Alexandra Martineli Barbosa**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº M-8.862.010 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 057.342.346-64, ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Rua Dona Ana Cândida, nº 970, Casa 04, Bairro Nossa Senhora do Carmo, CEP 32017-070; **(v) IGOR EDUARDO PERRELLA AMARAL COSTA**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº MG-15.850.340 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 109.517.916-05, casado em regime de separação de bens com **Mariana Prates Starling Pereira Costa**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº MG-15.971.056 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 123.698.956-24, ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Belo Horizonte, na Rua Alagoas, nº 896, Apto. 1103, Bairro Savassi, CEP 30130-167; e **(vi)**

BÁRBARA CRISTINA PERRELLA AMARAL COSTA, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº MG-15.463.975 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 103.595.206-85, casada em regime de separação de bens com **Pedro Coutinho Ribeiro de Oliveira**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº MG-13.572.695 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 104.080.606-62, ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Nova Lima, na Rua Ministro Orozimbo Nonato, nº 455, Bloco L.M., Apto. 803, bairro Vila da Serra, CEP 34006-053.

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Data do Primeiro Vencimento	20 de fevereiro de 2022;
Data de Vencimento Final	20 de dezembro de 2026;
Prazo Total	1787 (mil setecentos e oitenta e sete) dias;
Valor Principal	R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária e Juros Remuneratórios	O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Nacional de Geografia e Estatísticas ("IPCA/IBGE" e "Atualização Monetária", respectivamente). Sobre o Valor Principal Atualizado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 10,00% (dez inteiros 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 da CCB, desde a data de Primeira Integralização, inclusive ou da Data de Aniversário dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive ("Juros Remuneratórios");
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 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 e demais encargos, na forma prevista na Cédula, 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.

	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 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida;
Periodicidade de Pagamento dos Juros e Amortização	A partir de 20 de fevereiro de 2022, inclusive, de acordo com Anexo B;
Demais características	O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.

* * * * *

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo/SP, 28 de janeiro de 2022.
--	---

SÉRIE	CPSEC	NÚMERO	THEM02	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
-------	-------	--------	--------	-------------	-------------

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

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
Razão Social: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.					
CNPJ/ME: 15.227.994/0004-01					
Endereço: Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP					
CEP: 04534-002		Cidade: São Paulo		UF: SP	

3. DEVEDORA					
Razão Social: CONSTRUTORA DEZ LTDA.					
CNPJ/ME: 08.868.931/0001-18					
Endereço: Rua José Carlos Camargos, nº 45, Centro					
CEP: 32040-600		Cidade: Contagem		UF: MG	

4. TÍTULO					
Cédula de Crédito Bancário nº 315/2021, emitida pela Devedora em 28 de janeiro de 2022, no valor principal de R\$ 6.000.000,00, em favor da Cedente, posteriormente cedida à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão.					

5.1 FRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: 70% (setenta por cento);					
5.2 VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais).					

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Imóveis vinculados à presente emissão são o Imóvel e as futuras Unidades do Empreendimento, abaixo discriminados:

Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	Proprietário
"Empreendimento Themis"	Quadra 51 do Bairro Centro, Contagem/MG Lote 09 da Quadra 51 do Bairro Centro, Contagem/MG	169.744 e 169.745	RgI de Contagem/MG	CONSTRUTORA DEZ LTDA.

7. GARANTIAS

- Cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade da Devedora (presentes e futuros) oriundos da comercialização das futuras Unidades, pela Devedora a terceiros, formalizada por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*";
- Alienação fiduciária sobre as futuras unidades autônomas do Empreendimento, a ser formalizada após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento na matrícula do Imóvel, por meio da celebração de "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*"; e
- Garantia fidejussória, prestada na forma de aval, nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, por: **(i) JCI HOLDING LTDA.**, sociedade limitada com sede no Estado de Minas Gerais, Cidade de Nova Lima, na Al. Oscar Niemeyer, nº 1.268, apto. 400, Bairro Vila da Serra, CEP 34006-065, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.679.177/0001-69; **(ii) RIVER JUNIO BESSA SOARES**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº MG-5.059.720 SSP/MG, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 933.066.526-87, casado em regime de comunhão parcial de bens com **Eli Francisca de Sousa Bessa**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº MG-12.521.575 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 050.995.086-85, ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Rua Um, nº 1500, Bairro Estância do Hibisco, CEP 32017-170; **(iii) EGMAR PEREIRA PANTA**, brasileiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº MG-3.403.194 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 506.608.886-53, casado em regime de comunhão universal de bens com **Claudia Gomes Fonseca Panta**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº M-4.676.273 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 735.874.516-72, ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Rua Bernardo Monteiro, nº 1.000, Lote 11, Quadra 1, Centro, CEP 32017-170; **(iv) FLÁVIO TADEU BARBOSA**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº MG-5.716.741 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 627.097.126-87, casado em regime de comunhão parcial de bens com **Alexandra Martineli Barbosa**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº M-8.862.010 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 057.342.346-64, ambos residentes e domiciliados no

Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Rua Dona Ana Cândida, nº 970, Casa 04, Bairro Nossa Senhora do Carmo, CEP 32017-070; **(v) IGOR EDUARDO PERRELLA AMARAL COSTA**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº MG-15.850.340 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 109.517.916-05, casado em regime de separação de bens com **Mariana Prates Starling Pereira Costa**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG nº MG-15.971.056 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 123.698.956-24, ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Belo Horizonte, na Rua Alagoas, nº 896, Apto. 1103, Bairro Savassi, CEP 30130-167; e **(vi) BÁRBARA CRISTINA PERRELLA AMARAL COSTA**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº MG-15.463.975 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 103.595.206-85, casada em regime de separação de bens com **Pedro Coutinho Ribeiro de Oliveira**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº MG-13.572.695 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 104.080.606-62, ambos residentes e domiciliados no Estado de Minas Gerais, Cidade de Nova Lima, na Rua Ministro Orozimbo Nonato, nº 455, Bloco L.M., Apto. 803, bairro Vila da Serra, CEP 34006-053.

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

Data do Primeiro Vencimento	20 de fevereiro de 2022;
Data de Vencimento Final	20 de dezembro de 2026;
Prazo Total	1787 (mil setecentos e oitenta e sete) dias;
Valor Principal	R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária e Juros Remuneratórios	O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Nacional de Geografia e Estatísticas ("IPCA/IBGE" e "Atualização Monetária", respectivamente). Sobre o Valor Principal Atualizado incidirão juros remuneratórios equivalentes a 9,00% (nove inteiros 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 da CCB, desde a data de Primeira Integralização, inclusive ou da Data de Aniversário dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive ("Juros Remuneratórios");
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 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 e demais encargos, na

	<p>forma prevista na Cédula, 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 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida;</p>
Periodicidade de Pagamento dos Juros e Amortização	A partir de 20 de fevereiro de 2022, inclusive, de acordo com Anexo B;
Demais características	O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.

**ANEXO II
DESCRIÇÃO DAS UNIDADES**

**ANEXO III
MATRÍCULA DAS UNIDADES**

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/338C-BCEB-7DBA-7246> 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: 338C-BCEB-7DBA-7246



Hash do Documento

ECBF105F91B7ED30A6CEE1CA6DAF98BCD88E80177707F4D0F9218E871D644A80

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 31/01/2022 é(são) :

- Barbara Cristina Perrella Amaral Costa (Avalista - JCI) -
103.595.206-85 em 31/01/2022 11:06 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Alexandra Martineli Barbosa (Outorga Uxorria) - 057.342.346-64
em 31/01/2022 09:22 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Eli Francisca de Sousa Bessa (Outorga Uxorria) - 050.995.086-85
em 31/01/2022 09:22 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Igor Eduardo Perrella Amaral Costa (Avalista) - 109.517.916-05
em 30/01/2022 20:03 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Claudia Gomes Fonseca Panta (Outorga Uxorria) - 735.874.516-72
em 30/01/2022 15:27 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Flavio Tadeu Barbosa (Signatário) - 627.097.126-87 em
29/01/2022 15:55 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- River Junio Bessa Soares (Avalista) - 933.066.526-87 em
28/01/2022 18:33 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Egmar Pereira Panta (Avalista) - 506.608.886-53 em 28/01/2022
18:22 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Romeu Romero Junior (Signatário) - 076.791.918-16 em

28/01/2022 17:12 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em
28/01/2022 17:06 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- Marcus Eduardo de Rosa (Signatário) - 030.084.058-60 em
28/01/2022 16:54 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- Diogo Roberto Villar Dias (Testemunha) - 298.192.018-96 em
28/01/2022 16:48 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

