# 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

*Oficial de Registro: Robson de Alvarenga*

Rua Quinze de Novembro, 251 - 5º Andar - Centro
Tel.: (11) 37774040 - Email: contato@4rtd.com.br - Site: www.4rtd.com.br


## REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

## Nº 5.418.840 de 17/02/2022

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico anexo, contendo **32 (trinta e duas) páginas**, foi apresentado em 17/02/2022, o qual foi protocolado sob nº 332.633, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **5.418.840** no Livro de Registro B deste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

**Natureza:**
CESSÃO ELETRÔNICA

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

DIOGO ROBERTO VILLAR DIAS:29819201896(Padrão: ICP-Brasil); IGOR EDUARDO PERRELLA AMARAL COSTA:10951791605(Padrão: ICP-Brasil); JOAO VITOR FONSECA PANTA:14097430637(Padrão: ICP-Brasil); RIVER JUNIO BESSA SOARES:93306652687(Padrão: ICP-Brasil); ALEXANDRA MARTINELI BARBOSA:05734234664(Padrão: ICP-Brasil); FLAVIA REZENDE DIAS:37061691859(Padrão: ICP-Brasil); ROMEU ROMERO JUNIOR:07679191816(Padrão: ICP-Brasil); CLAUDIA GOMES FONSECA PANTA:73587451672(Padrão: ICP-Brasil); RAFAELLA MARTINELI BARBOSA:13204049604(Padrão: ICP-Brasil); EGMAR PEREIRA PANTA:50660888653(Padrão: ICP-Brasil); BARBARA CRISTINA PERRELLA AMARAL COSTA:10359520685(Padrão: ICP-Brasil); MARCUS EDUARDO DE ROSA:03008405860(Padrão: ICP-Brasil); RODRIGO GERALDI ARRUY:25033396897(Padrão: ICP-Brasil); FLAVIO TADEU BARBOSA:62709712687(Padrão: ICP-Brasil); ELI FRANCISCA DE SOUSA BESSA:05099508685(Padrão: ICP-Brasil);

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

São Paulo, 17 de fevereiro de 2022

**Assinado eletronicamente**

Carlos Augusto Peppe
Escrevente

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

| Emolumentos | Estado | Secretaria da Fazenda | Registro Civil | Tribunal de Justiça |
|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 |
| Ministério Público | ISS | Condução | Outras Despesas | Total |
| R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |

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

**00201100254797534**

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

**https://selodigital.tjsp.jus.br**

Selo Digital
**1134804TIAD000008343CB22G**

Registro Nº
5.418.840
17/02/2022

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |


# INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS

## I – PARTES

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

**PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 05.684.234/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Cedente");

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede 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 representado na forma de seu estatuto social ("Cessionária" ou "Securitizadora", conforme aplicável); e

**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 CNPJ/ME sob o nº 08.868.931/0001-18, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Dez");

**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, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Martpan", doravante denominada, quando em conjunto com a Dez, simplesmente as "Devedoras", e, estas, quando em conjunto com a Cedente e a Cessionária, "Partes" e, cada uma, quando individual e indistintamente, "Parte");

E, ainda,

**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, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("JCI");

**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 ("River");

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |

**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 ("Egmar");

**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 ("Flávio");

**RAFAELLA MARTINELI BARBOSA**, brasileira, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 19.505.849 SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 132.040.496-04, solteira, residente e domiciliada 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 ("Rafaella");

**JOÃO VITOR FONSECA PANTA**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 12.512.565 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 140.974.306-37, solteiro, residente e domiciliado no Estado de Minas Gerais, Cidade de Contagem, na Rua Bernardo Monteiro, nº 1.000, Lote 11, Quadra 1, Centro, CEP 32017-170 ("João");

**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 ("Igor"); e

**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 ("Bárbara", doravante denominado, quando em conjunto com a JCI, River, Egmar, Flávio, Rafaella e Igor, "Intervenientes Anuentes" e, cada um, quando individual e indistintamente, "Interveniente Anuente").

## II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) A Dez desenvolve atualmente 2 (dois) empreendimentos imobiliários, quais sejam: ***(i)*** 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

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |


("Empreendimento Fontana"), a ser edificado no imóvel urbano constituído pelo Lote 15 da Quadra 03 do Bairro Centro, Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, com área de 3.000,00 m² (três mil metros quadrados), 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"); e ***(ii)*** empreendimento imobiliário residencial a ser denominado "Edifício Themis" ("Empreendimento Themis"), 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 Themis"), o qual será objeto de incorporação imobiliária e originará futuras unidades autônomas ("Unidades Themis");

b) A Martpan, por sua vez, desenvolve atualmente um empreendimento imobiliário residencial a ser denominado "Edifício Agave" ("Empreendimento Agave", e, em conjunto com o Empreendimento Fontana e o Empreendimento Themis, os "Empreendimento(s)"), 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", e, em conjunto com o Imóvel Fontana e o Imóvel Themis, os "Imóvel(is)"), o qual será objeto de incorporação imobiliária e originará futuras unidades autônomas ("Unidades Agave", e, em conjunto com as Unidades Fontana e as Unidades Themis, as "Unidades").

c) Para fins de financiamento das atividades relacionadas à incorporação imobiliária dos respectivos Empreendimentos, a Dez emitiu em favor da Cedente, em 28 de janeiro de 2022, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a (c.1) "Cédula de Crédito Bancário nº 271/2021" ("CCB Fontana" ou "Cédula Fontana"), no valor de R$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), e (c.2) "Cédula de Crédito Bancário nº 315/2021" ("CCB Themis" ou "Cédula Themis"), no valor de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais). Em decorrência da emissão da Cédula Fontana e Cédula Themis, a Dez obrigou-se, entre outras obrigações, a pagar à Cedente, os direitos creditórios decorrentes da Cédula Fontana e Cédula Themis, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas a incorporação imobiliária dos Empreendimentos Fontana e Themis, os quais compreendem a obrigação de pagamento, pela Dez, do Valor Principal, Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme definido na Cédula Fontana e Cédula Themis, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Dez por força da Cédula Fontana e Cédula Themis, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |

contratuais e legais previstos na Cédula Fontana e Cédula Themis ("Créditos Imobiliários Fontana" e "Créditos Imobiliários Themis");

d) De outro lado, a Martpan emitiu em favor da Cedente, em 28 de janeiro de 2022, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, uma Cédula de Crédito Bancário nº 272/2021 ("CCB Agave" ou "Cédula Agave", e, quando em conjunto com a CCB Fontana e a CCB Themis, simplesmente as "CCB" ou "Cédulas"), no valor de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais). Em decorrência da emissão da Cédula Agave, a Martpan obrigou-se, entre outras obrigações, a pagar à Cedente, os direitos creditórios decorrentes da Cédula Agave, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas a incorporação imobiliária do Empreendimento Agave, os quais compreendem a obrigação de pagamento, pela Martpan, do Valor Principal, Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme definido na Cédula Agave, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Martpan por força da Cédula Agave, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula Agave ("Créditos Imobiliários Agave", e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários Fontana e Créditos Imobiliários Themis, simplesmente "Créditos Imobiliários");

e) 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 dos Empreendimentos ("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 *Servicer* de monitoramento da carteira de recebíveis dos Empreendimentos ("*Servicer*");

f) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Dez e Martpan 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, conforme definidos nas Cédulas, ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), a Dez e Martpan obrigaram-se a outorgar as garantias abaixo elencadas (quando em conjunto, "Garantias"):

i) Cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Dez, oriundos da eventual comercialização (presente ou futura) das Unidades Fontana e futuras Unidades Themis, nesta data, pela Dez ("Direitos Creditórios Dez"), 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 Dez" e "Cessão Fiduciária Dez", respectivamente);

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |

ii) Alienação fiduciária sobre 12 (doze) Unidades Fontana, conforme abaixo identificadas ("Unidades Alienadas Fiduciariamente"), nesta data, e as futuras Unidades Themis, após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Themis na matrícula do Imóvel Themis, a ser formalizada, por meio da celebração do respectivo "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" (respectivamente, "Alienação Fiduciária Dez" e "Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária Dez"), observada ainda a Complementação da Alienação Fiduciária na forma prevista na CCB Fontana:

| EMPREENDIMENTO FONTANA | |
|---|---|
| **UNIDADE AUTÔNOMA** | **MATRÍCULA (RGI DE CONTAGEM/MG)** |
| Apto. 401 | 171.435 |
| Apto. 402 | 171.436 |
| Apto. 501 | 171.437 |
| Apto. 502 | 171.438 |
| Apto. 602 | 171.440 |
| Apto. 802 | 171.444 |
| Apto. 902 | 171.446 |
| Apto. 1101 | 171.449 |
| Apto. 1102 | 171.450 |
| Apto. 1302 | 171.454 |
| Apto. 1401 | 171.455 |
| Apto. 1502 | 171.458 |

iii) Garantia fidejussória, prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil" e "Aval Dez") por JCI Holding, River, Egmar, Flávio, Igor e Bárbara (doravante denominados, quando em conjunto, "Avalistas Dez" e, cada um, quando isolada e indistintamente, "Avalista Dez");

iv) Cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Martpan, oriundos da eventual comercialização (presente ou futura) das futuras Unidades Agave, nesta data, pela Martpan ("Direitos Creditórios Martpan", e, em conjunto com os Direitos Creditórios Dez, simplesmente "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 Martpan", e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária Dez, simplesmente "Contratos de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária Martpan", e, em conjunto com a Cessão Fiduciária Dez, simplesmente "Cessão Fiduciária");

v) Alienação fiduciária sobre as futuras Unidades Agave, a ser formalizada após o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Agave na matrícula do Imóvel

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |

Agave, por meio da celebração do respectivo "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Alienação Fiduciária Martpan", e, em conjunto com a Alienação Fiduciária Dez, simplesmente "Alienação Fiduciária"; e "Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária Martpan", e, em conjunto com os Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária Dez, simplesmente "Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária"):

vi) Garantia fidejussória, prestada nos termos do artigo 897 do Código Civil ("Aval Dez") por Rafaella, João, Egmar e Flávio (doravante denominados, quando em conjunto, "Avalistas Martpan" e, cada um, quando isolada e indistintamente, "Avalista Martpan" – e em conjunto com os Avalistas Dez, simplesmente "Avalistas").

g) A Cedente, nesse sentido, ao celebrar o presente instrumento, tem interesse em ceder os Créditos Imobiliários, e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquiri-los para vinculá-los, incluindo suas garantias, aos certificados de recebíveis imobiliários das 14ª e 15ª séries de sua 1ª emissão ("CRI"), por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 14ª e 15ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*", celebrado, nesta data, entre a Securitizadora 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 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização"), de acordo com 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");

h) A Securitizadora pretende emitir 6 (seis) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do respectivo "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*" ("Escritura(s) de Emissão de CCI"), celebrados, nesta data, entre a Securitizadora 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");

i) A Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

j) 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,*

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |

*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 Crédito S.A."* ("Contrato de Distribuição"); e

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

**RESOLVEM** as Partes e os Intervenientes Anuentes celebrar este "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" ("Contrato"), o qual será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

**III – CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

1.1. Definições: Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula e não definidos terão o significado a eles atribuídos nas Cédulas. 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 – OBJETO**

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

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

2.2. Abrangência: Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários compreende a cessão de todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.

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

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

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |


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

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

2.6. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representado pelas respectivas CCI, serão expressamente vinculados aos CRI, por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, conforme definida no item 2.7 abaixo (quando em conjunto, "Patrimônio Separado"):

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

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

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

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

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

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

2.7. Pagamento dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato, a partir desta data, todos e quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, conforme previsto neste instrumento, serão devidos integralmente e pagos diretamente à Cessionária, mediante depósito na conta corrente nº 1893-7, agência 2028 de titularidade da Cessionária, mantida junto ao Banco Bradesco (237) ("Conta Centralizadora"), sendo que tais recursos serão utilizados conforme disposto no Termo de Securitização.

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |

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

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

2.9. Documentos da Oferta Pública Restrita: Integram a Oferta Pública Restrita os seguintes documentos (quando em conjunto, doravante denominados, "Documentos da Operação"): (i) as CCB; (ii) as Escrituras de Emissão de CCI; (iii) o presente Contrato; (iv) os Contratos de Cessão Fiduciária e os Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária (em conjunto, os "Instrumentos de Garantia"); (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) os boletins de subscrição dos CRI; e (viii) quaisquer aditamentos aos documentos mencionados acima.

## CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR DAS CCB E VALOR DE AQUISIÇÃO

3.1. Valor de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários Fontana, a Cessionária pagará à Dez, por conta e ordem da Cedente, observados os procedimentos e parcelas previstos na CCB Fontana, o valor de R$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais) ("Valor de Aquisição Fontana"), pela aquisição dos Créditos Imobiliários Themis, a Cessionária pagará à Dez, por conta e ordem da Cedente, observados os procedimentos e parcelas previstos na CCB Themis, o valor de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) ("Valor de Aquisição Themis"), e pela aquisição dos Créditos Imobiliários Agave, a Cessionária pagará à Martpan, por conta e ordem da Cedente, observados os procedimentos e parcelas previstos na CCB Agave, o valor de R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ("Valor de Aquisição Agave", e, em conjunto com o Valor de Aquisição Fontana e Valor de Aquisição Themis, simplesmente "Valor de Aquisição"); no tempo e forma estabelecidos nos itens 3.7 e 3.8, abaixo.

3.1.1. O montante correspondente a cada uma das parcelas a serem pagas às Devedoras a título de Valor de Aquisição ("Integralização"), ficará retido na Conta Centralizadora e será liberado parcialmente para a respectiva Devedora, de acordo com Relatório de Pagamento, líquido das despesas relacionadas à emissão dos CRI, e de valores de ágio ou deságio, conforme previstas no Anexo V das respectivas Cédulas ("Despesas *Flat*"), após a comprovação, pela respectiva Devedora, do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, conforme definidas nos itens 3.2, 3.3 e 3.4 abaixo, e na forma definida no presente Contrato de Cessão.

3.1.2. O Valor de Aquisição deve ser utilizado integralmente para o desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos, conforme informações encaminhadas pelas Devedoras à

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |

Gerenciadora, de acordo com o cronograma de obras previsto no Anexo V das CCB ("Cronograma de Obras" e "Relatório de Pagamento", respectivamente).

3.2. Condições Precedentes da Integralização e Desembolso – CCB Fontana: O montante referente à primeira parcela da Integralização correspondente à CCB Fontana deverá ser integralizado pelos titulares dos CRI após o total cumprimento das condições precedentes listadas a seguir ("Condições Precedentes – CCB Fontana"), sendo que o montante referente às demais parcelas da Integralização deverão ser integralizados pelos titulares dos CRI de acordo com o cronograma previsto no item 4.3 da CCB Fontana:

a) Assinatura de todos os Documentos da Operação (definidos no Termo de Securitização), mas não se limitando à emissão das Cédulas, por todas as Partes, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;

b) Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3;

c) Apresentação de relatório de *due diligence* jurídica, abrangendo o Imóvel Fontana, os antecessores do Imóvel Fontana, a Construtora Dez, os Avalistas Dez, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Construtora Dez, de forma satisfatória à Cedente, à Cessionária e ao Coordenador Líder, com a consequente apresentação do relatório de diligência;

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 Instrumento Particular de Alienação Fiduciária das Unidades Alienadas Fiduciariamente junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis;

f) Protocolo deste Contrato junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Contagem/MG, Nova Lima/MG e São Paulo/SP;

g) Protocolo do Contrato de Cessão Fiduciária Dez junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Contagem/MG e São Paulo/SP;

h) 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;

i) O LTV, seja de, no máximo, 75% (setenta e cinco por cento), conforme cláusula 3.10 abaixo;

j) A não promulgação, até a respectiva data do respectivo desembolso de recursos, 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

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |

k) 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 Construtora Dez e/ou dos Avalistas Dez, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação.

3.3. Condições Precedentes Iniciais – CCB Themis: O montante referente à primeira parcela da Integralização correspondente à CCB Themis deverá ser integralizado pelos titulares dos CRI após o total cumprimento das condições precedentes listadas a seguir ("Condições Precedentes Iniciais – CCB Themis"), sendo que o montante referente às demais parcelas da Integralização deverão ser integralizados pelos titulares dos CRI de acordo com o cronograma previsto no item 4.4 da CCB Themis:

a) Assinatura de todos os Documentos da Operação (definidos no Termo de Securitização), mas não se limitando à emissão das Cédulas, por todas as Partes, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;

b) Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3;

c) Apresentação de relatório de *due diligence* jurídica, abrangendo o Imóvel Themis, os antecessores do Imóvel Themis, a Construtora Dez, os Avalistas Dez, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Construtora Dez, de forma satisfatória à Cedente, à Cessionária e ao Coordenador Líder, com a consequente apresentação do relatório de diligência;

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 deste Contrato 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 Dez 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, 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

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |


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 Construtora Dez e/ou dos Avalistas Dez, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação.

3.3.1. Desembolso à Construtora Dez – CCB Themis: O desembolso à Construtora Dez da CCB Themis está condicionado ao cumprimento integral das condições listadas a seguir ("Condições Precedentes de Desembolso – CCB Themis", quando em conjunto com as Condições Precedentes Iniciais – CCB Themis, "Condições Precedentes – CCB Themis"):

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

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 cláusula 3.10 abaixo.

3.4. Condições Precedentes Iniciais – CCB Agave: O montante referente à primeira parcela da Integralização correspondente à CCB Agave deverá ser integralizado pelos titulares dos CRI após o total cumprimento das condições precedentes listadas a seguir ("Condições Precedentes Iniciais – CCB Agave"), sendo que o montante referente às demais parcelas da Integralização deverão ser integralizados pelos titulares dos CRI de acordo com o cronograma previsto no item 4.4 da CCB Agave:

a) Assinatura de todos os Documentos da Operação (definidos no Termo de Securitização), mas não se limitando à emissão das Cédulas, por todas as Partes, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;

b) Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3;

c) Apresentação de relatório de *due diligence* jurídica, abrangendo o Imóvel Agave, os antecessores do Imóvel Agave, a Martpan, os Avalistas Martpan, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Martpan, de forma satisfatória à Cedente, à Cessionária e ao Coordenador Líder, com a consequente apresentação do relatório de diligência;

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;

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |

e) Protocolo deste Contrato 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 Martpan 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, 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 Martpan e/ou dos Avalistas Martpan, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação.

3.4.1. Desembolso à Martpan – CCB Agave: O desembolso à Martpan da CCB Agave está condicionado ao cumprimento integral das condições listadas a seguir ("Condições Precedentes de Desembolso – CCB Agave", quando em conjunto com as Condições Precedentes Iniciais – CCB Agave, "Condições Precedentes – CCB Agave", sendo as Condições Precedentes – CCB Fontana, as Condições Precedentes – CCB Themis e as Condições Precedentes – CCB Agave, denominadas em conjunto "Condições Precedentes"):

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

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 cláusula 3.10 abaixo.

3.5. Pagamento do Valor de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará às Devedoras, por conta e ordem da Cedente, e a título de desembolso das Cédulas, o Valor de Aquisição, na forma prevista nos itens 3.6 a 3.9 deste Contrato de Cessão.

3.6. Primeira Liberação: A primeira liberação do montante depositado na Conta Centralizadora para a respectiva conta das Devedoras, observados os procedimentos de desembolso previstos no item 3.7 abaixo, ocorrerá em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comprovação do cumprimento integral, pelas Devedoras, das Condições Precedentes descritas nos itens 3.2, 3.3 e 3.4 acima.

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |


3.7. Comprovação do Cumprimento das Condições Precedentes: As Partes acordam que será admitida a comprovação do cumprimento das Condições Precedentes pelas Devedoras, mediante a apresentação à Cessionária de cópia dos comprovantes por *e-mail*, seguido da cópia digitalizada do documento registrado, reservando-se à Cessionária o direito de requerer a apresentação das vias físicas originais.

3.7.1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente do item 3.7, por parte da Cessionária, as Devedoras comprometem-se a encaminhar à Cessionária as vias originais devidamente registradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.

3.7.2. Caso qualquer das Condições Precedentes não seja verificada ou renunciada em até 120 (cento e vinte) dias contados da presente data, a Securitizadora rescindirá a operação estruturada de emissão das Cédulas, sendo devido o pagamento pelas Devedoras das Despesas *Flat* incorridas, no prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da notificação da Securitizadora; sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Securitizadora.

3.8. Procedimento de Desembolso de Valores para a Obra: Os valores necessários para pagamento do Custo de Obra (conforme definido nas CCB) serão compostos pelo Fundo de Obra e pelos valores das futuras integralizações do CRI e deverão ser liberados pela Securitizadora para a conta das Devedoras, a ser informada oportunamente, da seguinte forma: ***(i)*** serão feitas sempre sob a modalidade de "reembolso", e ***(ii)*** considerarão os valores gastos pelas Devedoras e já aplicados nas obras dos Empreendimentos, e portanto já medidos e validados pela Gerenciadora (i.e. no caso de a Devedora 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 Construtora Dez 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 as Devedoras 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:

3.8.1. 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.

3.8.2. Até o 10º (décimo) dia do mês, a Gerenciadora junto com as Devedoras, enviarão o Relatório de Comprovação, reportando o montante a ser reembolsado equivalente à evolução mensal dos Empreendimentos ("Chamada de Capital"), a Securitizadora deverá transferir mensalmente, para conta bancária de titularidade das Devedoras, o respectivo valor solicitado na Chamada de Capital em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento do

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |

Relatório de Comprovação. O primeiro relatório será enviado na emissão das Cédulas e os relatórios seguintes até o 10º (décimo) dia de cada mês.

3.8.3. 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.

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

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

3.9. 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 das Cédulas, e de cada um dos Fundos de Obra dos Empreendimentos, procederá ao pagamento dos Custos de Obra, de acordo com o Relatório de Comprovação.

3.10. O desembolso pela Securitizadora às Devedoras 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 nas Cédulas. Por outro lado, caso o LTV seja de 76% (setenta e seis por cento), caberá às Devedoras, nos termos do item 3.10.1 abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 75% (setenta e cinco por cento):

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

Onde:

*Saldo Devedor Atualizado da CCB* = Saldo Devedor Atualizado das CCB, na data do cálculo;

*Obra a incorrer* = Valor total de obra a incorrer atualizado dos Empreendimentos a ser indicado no Relatório Mensal, deduzidos R$ 700.000,00 (setecentos mil reais) incorridos pela Construtora Dez 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;

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |

*Caixa Fundos de Obra* = Fundo de Obra retido no Patrimônio Separado dos CRI dos Empreendimentos;

*VGV dos Direitos Creditórios* = Receita a receber das Unidades (excluídas as Unidades 1101, 1102 e 1502 do Empreendimento Fontana) vendidas nos Empreendimentos, 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 (excluídas as Unidades 1101, 1102 e 1502 do Empreendimento Fontana) em estoque dos Empreendimentos, quantidade de Unidades (excluídas as Unidades 1101, 1102 e 1502 do Empreendimento Fontana) vendidas nos Empreendimentos e seus respectivos fluxos de pagamento, e que deverá ser encaminhado para a Securitizadora;

*VGV do Estoque* = Valor total das Unidades em estoque dos Empreendimentos, 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 das Cédulas (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 (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia).

Na data de emissão das Cédulas, 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.

3.10.1. Caso, por qualquer motivo, o LTV deixe de observar o limite máximo de 75% (setenta e cinco por cento), as Devedoras 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 das Cédulas.

3.10.1.1. Caso o aporte descrito no item 3.10.1 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida notificação, as Devedoras 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

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |


última data de Aniversário até a data do efetivo aporte total por parte das Devedoras e/ou dos Avalistas, sob pena de aplicação do previsto na Cláusula 5.1 das Cédulas.

3.10.1.2. Tendo em vista a apuração mensal do LTV, a notificação que trata o item 3.10.1 acima poderá ser recorrente, até que se restabeleça o LTV.

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

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

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

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

## CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E GARANTIAS

4.1. Ordem de Destinação de Recurso: Da Data de Emissão das Cédulas 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 das Devedoras, do montante suficiente para pagamento, diretamente pelas Devedoras ou a quem elas indicarem, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação ("RET");

ii. Liberação, em favor das Devedoras, do montante suficiente para pagamento, diretamente pelas Devedoras ou a quem elas indicarem, 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$ 6.000,00 (seis mil reais) mensal, atualizado anualmente por IPCA/IBGE;

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |


iv. Pagamento do Monitoramento Mensal, conforme fórmula do Anexo V das Cédulas;

v. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I das Cédulas;

vi. Pagamento das Amortizações na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I das Cédulas;

vii. Pagamento de prêmio conforme itens 4.6.1.1 e 4.6.1.2 das Cédulas, 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 das Cédulas;

x. Amortização obrigatória do Valor Principal ("Amortização Antecipada Compulsória") das Cédulas, 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 das Devedoras, após quitação desta CCB.

4.2. 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, as Devedoras deverão aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.

4.3. Em caso de distrato ou rescisão de qualquer um dos contratos ou instrumentos de promessa de compra e venda das Unidades ("Promessas") celebrado entre as Devedoras e os terceiros adquirentes, caberá exclusivamente às Devedoras 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 Cedente ou a Securitizadora qualquer responsabilidade por tais obrigações.

4.4. Ainda, caso no período compreendido entre a Data de Emissão das Cédulas 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.

4.5. As Devedoras deverão encaminhar à Securitizadora, mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos federais incidentes sobre os Direitos

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |

Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET do respectivo mês, conforme inciso "i" da Cláusula 4.1 acima.

4.6. As Amortizações Antecipadas Compulsórias ocorrerão somente nas Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo I das Cédulas.

4.7. Ainda, a Devedora poderá solicitar, após o encerramento da Oferta Pública Restrita dos CRI, a liberação parcial da Alienação Fiduciária, sobre uma ou mais Unidades Alienadas Fiduciariamente e futuras Unidades Themis e Agave, devendo encaminhar para a Securitizadora a solicitação para liberação do gravame incidente sobre a respectiva fração / 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 das Cédulas, da respectiva fração / Unidade ("Valor Mínimo de Desligamento"):

4.7.1. As Unidades Fontana correspondem ao Valor Mínimo de Desligamento por unidade do maior valor entre (i) R$ 700.000,00 (setecentos mil reais) e (ii) 80% (oitenta por cento) do valor da venda.

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

4.7.3. As Unidades Agave correspondem ao Valor Mínimo de Desligamento por unidade do maior valor entre (i) R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) e (ii) 80% (oitenta por cento) do valor da venda.

4.8. Verificado o cumprimento do quanto disposto no item 4.7 acima, a Cedente ou Cessionário (conforme o caso), outorgará à Devedora o competente termo de liberação relativo à fração / Unidade em até 30 (trinta) dias corridos.

4.9. Garantias: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, as Cédulas contam com as respectivas garantias previstas nos considerandos deste Contrato.

## CLÁUSULA QUINTA – DECLARAÇÕES

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

a) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, 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;

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |

b) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;

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

d) A celebração deste Contrato 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 neste Contrato e agirá em relação às Partes e aos Intervenientes Anuentes de boa-fé e com lealdade;

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

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

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

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

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

k) Este Contrato constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;

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

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |


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

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

o) Foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

5.2. Declarações das Devedoras: As Devedoras declaram individualmente que:

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

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

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

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

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

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

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |


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

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

**CLÁUSULA SEXTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

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

a) O acompanhamento da evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nas CCB, apurando e informando à respectiva Devedora os valores por ela devidos, nos termos das CCB; e

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

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

**CLÁUSULA SÉTIMA – GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS**

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

**CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |


Se para a Cedente:
**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 Cessionária:
**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 as Devedoras:
**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

**CONSTRUTORA MARTPAN LTDA.**
At.: Flávio Tadeu Barbosa
Tel.: 31.98462.4508
E-mail: flaviomartpan@gmail.com
Av. Aníbal de Macedo, nº 787, Letra A
Arcádia - Contagem, MG - CEP 32041-370

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

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |


**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 PERRELLLA AMARAL DA 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 PERRELLLA AMARAL DA 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

**RAFAELLA MARTINELI BARBOSA**
Tel.: (31) 98462-7335
E-mail: rafaellamartinelib@gmail.com
Rua Dona Ana Cândida, nº 970, Casa 04
Nossa Senhora do Carmo - Contagem, MG - CEP 32017-070

**JOÃO VITOR FONSECA PANTA**
Tel.: (31) 98865-5525
E-mail: joaovitor@construtoradez.com.br
Rua Bernardo Monteiro, nº 1.000, Lote 11, Quadra 1
Centro - Contagem, MG - CEP 32017-170

8.1.1. 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, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados no item 8.1 acima.

8.1.2. 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.

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |


8.1.3. 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 após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste Contrato, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

8.2. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato 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.

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

8.4. Tolerância: Os direitos das Partes e dos Intervenientes Anuentes 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, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes e dos Intervenientes Anuentes, nos termos deste Contrato, 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.

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

8.5.1. As despesas referentes à remuneração da Securitizadora, pela estruturação da emissão dos CRI, do Coordenador Líder, pela coordenação e distribuição da Oferta Pública Restrita, da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário, serão arcadas diretamente pela Devedora ou pagas pela Cessionária às expensas da respectiva Devedora, sendo: (i) acrescidas dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), COFINS Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre tais despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e (ii) que em caso de mora no pagamento de quaisquer das referidas despesas, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) *flat* sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |


efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

8.5.2. As despesas acima elencadas que eventualmente sejam pagas pela Cessionária deverão ser reembolsadas pela Devedora em até 02 (dois) Dias Úteis.

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

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

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

8.8. 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.

8.9. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

8.10. Registro deste Contrato: A Devedora apresentará o presente Contrato e quaisquer aditamentos, se houver, para registro perante os competentes Cartórios de Registros de Títulos e Documentos das Cidades de Contagem e Nova Lima, Estado de Minas Gerais, e Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura. Todos os custos decorrentes do registro deste Contrato perante os competentes Cartórios de Registros de Títulos e Documentos serão arcados pela Devedora. Com relação à eventuais aditivos, a Devedora somente arcará com os referidos custos de registro na hipótese de o aditamento ter sido realizado por motivo imputável às Devedoras, caso contrário, os custos serão arcados pelos recursos disponíveis no Patrimônio Separado.

## CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

9.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |

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, 28 de janeiro de 2022.

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

*(Páginas de assinaturas abaixo.)*

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.



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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Registro Nº
5.418.840
17/02/2022

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |


(Página de assinatura 1/2 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", firmado em 28 de janeiro de 2022, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., a Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., a Construtora Dez Ltda., a Construtora Martpan Ltda. e Intervenientes Anuentes.)

**PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**
*Cedente*

Nome: Romeu Romero Junior
Cargo: Diretor

Nome: Marcus Eduardo de Rosa
Cargo: Diretor

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**
*Cessionária*
Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: Diretor Presidente

**CONSTRUTORA DEZ LTDA.**
*Devedora*
Nome: Flávio Tadeu Barbosa
Cargo: Administrador

**CONSTRUTORA MARTPAN LTDA.**
*Devedora*
Nome: Flávio Tadeu Barbosa
Cargo: Administrador

**JCI HOLDING LTDA.**
*Avalista*
Nome: Bárbara Cristina Perrella Amaral Costa
Cargo: Administradora

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Registro Nº
**5.418.840**
**17/02/2022**

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |

(Página de assinatura 2/2 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", firmado em 28 de janeiro de 2022, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., a Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., a Construtora Dez Ltda., a Construtora Martpan Ltda. e Intervenientes Anuentes.)

_____
**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*

_____
**RAFAELLA MARTINELI BARBOSA**
*Avalista*

_____
**JOÃO VITOR FONSECA PANTA**
*Avalista*

**TESTEMUNHAS:**

Nome: Diogo Roberto Villar Dias
CPF nº: 298.192.018-96

Nome: Flávia Rezende Dias
CPF nº: 370.616.918-59

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

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, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Registro Nº
**5.418.840**
**17/02/2022**

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |

## ANEXO I – DESPESAS *FLAT*

| Emissão | Agente | Base | Vlr Liquido | Imposto | Valor Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Securitizadora<br>*(emissão, distribuição, ccb e etc)* | CPSec | Fixo | 128.000,00 | 12,15% | 145.702,90 |
| Fee Estruturação<br>*(WorkingK ou a quem ela indicar)* | WorkingK | Fixo | 100.065,47 | 0,00% | 100.065,47 |
| Assessoria Jurídica | Daló | Fixo | 65.000,00 | 0,00% | 65.000,00 |
| Pré-Registro por Integralização | CETIP - B3 | 0,0290% | 5.215,50 | 0,00% | 5.215,50 |
| Liquidação Financeira (inicial) | | 0,0010% | 14,80 | 0,00% | 14,80 |
| Registro do CCI - CPSec e Pavarini (6 CCIs) | | 0,0030% | 1.260,00 | 0,00% | 1.260,00 |
| Agente Fiduciário | Pavarini | Fixo | 20.000,00 | 9,65% | 22.136,14 |
| Implementação e registro CCI | Pavarini | Fixo | 4.200,00 | 9,65% | 4.648,59 |
| Custodia da CCI - 1º anual | Pavarini | Fixo | 15.000,00 | 9,65% | 16.602,10 |
| Auditoria Recebivel - Juridica Financeira | Arke | Fixo | 4.000,00 | 0,00% | 4.000,00 |
| Cadastro Recebivel | Arke | Fixo | 460,00 | 0,00% | 460,00 |
| Custo Inicial Auditoria | Crowe | Fixo | 2.634,98 | 0,00% | 2.634,98 |
| Custo ANBIMA - Distribuição | Anbima | Fixo | 923,37 | 0,00% | 1.568,00 |
| Taxa Adm do CRI - 1º Pagamento | CPSec | Fixo | 5.000,00 | 12,15% | 5.691,52 |
| Previsão de custas de registro - cessão fiduciária e de crédito | | | | | 30.000,00 |
| **TOTAL DESPESAS FLAT** | | | | | **405.000,00** |

Este documento foi assinado digitalmente por Barbara Cristina Perrella Amaral Costa, Alexandra Martineli Barbosa, Eli Francisco De Sousa Bessa, Igor Eduardo Perrella amaral Costa, Claudia Gomes Fonseca Panta, Flavio Tadeu Barbosa, River Junio Bessa Soares, Egmar Pereira Panta, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Este documento foi assinado digitalmente por Barbara Cristina Perrella Amaral Costa, Alexandra Martineli Barbosa, Eli Francisco De Sousa Bessa, Igor Eduardo Perrella amaral Costa, Claudia Gomes Fonseca Panta, Flavio Tadeu Barbosa, River Junio Bessa Soares, Egmar Pereira Panta, Rafaella Martineli Barbosa, Joao Vitor Fonseca Panta, Rodrigo Geraldi Arruy, Flavia Rezende Dias, Romeu Romero Junior, 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 4006-7187-9EE0-F55E.

Registro Nº
**5.418.840**
**17/02/2022**

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |

# 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/4006-7187-9EE0-F55E 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: 4006-7187-9EE0-F55E

**Hash do Documento**

7C4C6B2FAF0599E56DEB5183586B3F4DD26B8427B15E3E23DD5646F574875160

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) - 103.595.206-85
  em 31/01/2022 11:08 UTC-03:00
  **Tipo:** Certificado Digital
- Alexandra Martineli Barbosa (Outorga Uxoria) - 057.342.346-64
  em 31/01/2022 09:21 UTC-03:00
  **Tipo:** Certificado Digital
- Eli Francisca de Sousa Bessa (Outorga Uxoria) - 050.995.086-85
  em 31/01/2022 09:20 UTC-03:00
  **Tipo:** Certificado Digital
- Igor Eduardo Perrella Amaral Costa (Avalista) - 109.517.916-05
  em 30/01/2022 20:00 UTC-03:00
  **Tipo:** Certificado Digital
- Claudia Gomes Fonseca Panta (Outorga Uxoria) - 735.874.516-72
  em 30/01/2022 15:25 UTC-03:00
  **Tipo:** Certificado Digital
- Flavio Tadeu Barbosa (Devedoras) - 627.097.126-87 em
  29/01/2022 15:46 UTC-03:00
  **Tipo:** Certificado Digital
- River Junio Bessa Soares (Avalista) - 933.066.526-87 em
  28/01/2022 18:32 UTC-03:00
  **Tipo:** Certificado Digital
- Egmar Pereira Panta (Avalista) - 506.608.886-53 em 28/01/2022
  18:20 UTC-03:00
  **Tipo:** Certificado Digital
- Rafaella Martineli Barbosa (Avalista) - 132.040.496-04 em

Protocolo nº 332.633 de 17/02/2022 às 12:18:01h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **5.418.840** em **17/02/2022** neste **4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Carlos Augusto Peppe - Escrevente.

| Oficial | Estado | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS | Condução | Despesas | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 2.725,80 | R$ 774,72 | R$ 530,24 | R$ 143,46 | R$ 187,07 | R$ 130,84 | R$ 57,13 | R$ 0,00 | R$ 0,00 | R$ 4.549,26 |

28/01/2022 18:06 UTC-03:00
**Tipo:** Certificado Digital

- ☑ Joao Vitor Fonseca Panta (Avalista) - 140.974.306-37 em
28/01/2022 18:01 UTC-03:00
**Tipo:** Certificado Digital

- ☑ Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em
28/01/2022 17:44 UTC-03:00
**Tipo:** Certificado Digital

- ☑ Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em
28/01/2022 17:16 UTC-03:00
**Tipo:** Certificado Digital

- ☑ Romeu Romero Junior (Signatário) - 076.791.918-16 em
28/01/2022 17:14 UTC-03:00
**Tipo:** Certificado Digital

- ☑ Marcus Eduardo de Rosa (Signatário) - 030.084.058-60 em
28/01/2022 16:55 UTC-03:00
**Tipo:** Certificado Digital

- ☑ Diogo Roberto Villar Dias (Testemunha) - 298.192.018-96 em
28/01/2022 16:49 UTC-03:00
**Tipo:** Certificado Digital