6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Radislau Lamotta

Rua Benjamin Constant, 152 - Centro
Tel.: (XX11) 3107-0031 - (XX11) 3106-3142 - Email: 6rtd@6rtd.com.br - Site: www.6rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.914.366 de 22/12/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **24 (vinte e quatro) páginas**, foi apresentado em 22/12/2021, o qual foi protocolado sob nº 1.917.870, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.914.366** no Livro de Registro B deste 6º 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)
FLAVIA REZENDE DIAS:37061691859(Padrão: ICP-Brasil)
ROMEU ROMERO JUNIOR:07679191816(Padrão: ICP-Brasil)
TATIANA VITORIA HAIAT ELEHEP:06834177701(Padrão: ICP-Brasil)
MARCUS EDUARDO DE ROSA:03008405860(Padrão: ICP-Brasil)
RODRIGO GERALDI ARRUY:25033396897(Padrão: ICP-Brasil)
ROMEU ROMERO JUNIO:07679191816(Padrão: ICP-Brasil)
ISAAC JOSE ELEHEP:01831446782(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, 22 de dezembro de 2021

Assinado eletronicamente

Ubiratan Alex Silverio
Escrevente Autorizado

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

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

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.

00191093900955136

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
1136544TIBA000047666FB21M

Página 000001/000024	Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Registro Nº **1.914.366** **22/12/2021**

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

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

JUQUIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob NIRE nº 33.2.1064264-2, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 391, salas 606 e 607, Leblon, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.440-032, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.884.733/0001-60, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Devedora", doravante denominada, quando em conjunto com a Cedente e a Cessionária, "Partes" e, cada uma, quando individual e indistintamente, "Parte");

E, ainda,

MZK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob NIRE nº 33.2.0711814-8, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva nº 391, salas 606 e 607, Leblon, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.440-032; devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.626.057/0001-14 ("MZK");

MOZAK ENGENHARIA LTDA., sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob NIRE nº 33.2.0560549-1, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 391, salas 606 e 607, Leblon, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.440-032; devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.432.484/0001-00 ("Mozak");

ISAAC JOSE ELEHEP, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 200170442-9, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") sob o nº 018.314.467-82, e sua esposa, com quem é casado em regime de comunhão parcial de bens, Sra. Vitória Haiat Elehep, brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 09665009-8 expedida por IFP, inscrita no CPF/ME sob o nº 068.341.777-01, ambos residentes e domiciliados na Rua General Venâncio Flores, nº 50, apartamento 102, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 22.441-090 ("Isaac", doravante denominado, quando em conjunto

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

com a MZK e Mozak, os "Intervenientes Anuentes" ou "Avalistas" e, cada um, quando individual e indistintamente, "Interveniente Anuente" ou "Avalista").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) A Devedora desenvolve atualmente um empreendimento imobiliário misto no imóvel objeto da matrícula nº 66.350, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ ("Matrícula" e "Imóvel", respectivamente), denominado "Essência", situado na Rua Juquiá, nº 61 e Rua Adalberto Ferreira, nº 34, Leblon, CEP 22441-080, no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Empreendimento Alvo");

b) Para fins de financiamento das atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, a Devedora emitiu em favor da Cedente, em 17 de dezembro de 2021, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, uma Cédula de Crédito Bancário nº 279/2021 ("CCB" ou "Cédula"), no valor de **R$ 25.750.000,00** (vinte e cinco milhões e setecentos e cinquenta mil reais);

c) O Empreendimento Alvo, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e memorial descritivo das especificações da obra será depositado no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), composto por 79 (setenta e nove) unidades autônomas residenciais e 19 (dezenove) unidades autônomas lojas, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e futuramente individualizadas ("Unidades");

d) A "Gerenciadora de Obra" será definida pela Securitizadora para validar o Relatório Mensal da Devedora;

e) Em decorrência da emissão da Cédula, a Devedora obrigou-se, entre outras obrigações, a pagar à Cedente, os direitos creditórios decorrentes da Cédula, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas a incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, os quais compreendem a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor Principal, Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme definido na Cédula, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Devedora por força da Cédula, 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 ("Créditos Imobiliários");

f) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, conforme definidos na Cédula, ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), a Devedora obrigou-se a outorgar as garantias abaixo elencadas (quando em conjunto, "Garantias"):

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

i) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Devedora, oriundos da fração ideal de 0,75% do Imóvel, a qual já foi comercializada pela Devedora a terceiros ("Fração Vendida" e "Direitos Creditórios"), a ser formalizada, nesta data, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças"* ("Contrato de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária", respectivamente);

ii) Alienação fiduciária das frações ideais de 3,08%, 3,66%, 0,76%, 0,72%, 0,74%, 0,72% e 3,10% do Imóvel, totalizando a área de 1.710,51 m² (mil, setecentos e dez vírgula cinquenta e um metros quadrados) ("Frações em Estoque" e "Alienação Fiduciária das Frações em Estoque"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária");

iii) Garantia fidejussória de aval, prestada pelos Avalistas na CCB, nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil" e "Aval"); e

iv) Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula 3.1.6, abaixo.

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 16ª, 17ª e 18ª Séries de sua 1ª emissão ("CRI"), por meio do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 16ª, 17ª e 18ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A."*, celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e o 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 3 (três) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), 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 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário", conforme aplicável);

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

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar ("Coordenador Líder"), conforme o *"Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 16ª, 17ª e 18ª 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 na Cédula. 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 da CCB, formalizada 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 Garantia foram outorgadas em favor da Cessionária.

2.3. Solvência: A Cedente não assume qualquer coobrigação, bem como não se responsabiliza pela solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo a

Registro Nº
1.914.366
22/12/2021

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

Cedente responsável apenas pela correta constituição, existência e validade dos Créditos Imobiliários.

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 CCI, a ser emitida 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 na CCB, neste Contrato e na Escritura 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 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, definidas abaixo, e a Conta Centralizadora, conforme definida na Cláusula 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 1892-9, agência 2028, do Banco Bradesco

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

S/A (237), de titularidade da Cessionária ("Conta Centralizadora"), sendo que tais recursos serão utilizados conforme disposto no Termo de Securitização.

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 a Devedora 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 a Devedora 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) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o presente Contrato; (iv) os Instrumentos de Garantia, conforme definidos abaixo; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; e (vii) os boletins de subscrição dos CRI.

CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR DA CCB E VALOR DE AQUISIÇÃO

3.1. Valor de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Devedora, por conta e ordem da Cedente, observados os procedimentos previstos na CCB, o valor de **R$ 25.750.000,00 (vinte e cinco milhões, setecentos e cinquenta mil reais)** ("Valor de Aquisição"), no tempo e forma estabelecidos nas Cláusulas 3.5 e 3.6, abaixo.

3.1.1. Uma vez satisfeitas as Condições Precedentes (conforme abaixo definido), a Cessionária realizará o pagamento do Valor de Aquisição Líquido à Devedora, por conta e ordem do Cedente, sem a incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observadas as eventuais deduções previstas neste Contrato de Cessão.

3.1.2. A Devedora e o Cedente desde já autorizam a Cessionária a deduzir do Valor de Aquisição a ser pago à Devedora, por conta e ordem da Cedente, o montante de R$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais) referente aos valores devidos a título de despesas à vista (flat) da Operação, conforme devidamente identificadas no **ANEXO I** deste Contrato de Cessão ("Custos *Flat*"), dentre outras necessárias à Oferta Pública Restrita, as quais serão arcadas exclusivamente pela Devedora, ou pagas pela Cessionária às expensas da Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento (por meio de reembolso) bem como o montante de **R$ 1.400.000,00** (um milhão e quatrocentos mil reais) para composição do Fundo de Reserva, o qual será constituído conforme Cláusula 3.1.6 abaixo.

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

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

3.1.4. As despesas acima elencadas que eventualmente sejam pagas pela Cessionária deverão ser reembolsadas pela Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis.

3.1.5. Considerando a dedução dos valores relacionados aos Custos *Flat*, conforme previsto na Cláusula 3.1.2 deste Contrato de Cessão, bem como dos valores para composição do Fundo de Reserva, o Valor de Aquisição Líquido a ser recebido pela Devedora, por conta e ordem do Cedente, será de **R$ 23.600.000,00** (vinte e três milhões e seiscentos mil reais) ("Valor de Aquisição Líquido"), sendo certo que tal Valor de Aquisição Líquido será liberado pela Cessionária à Devedora por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("TED"), para a conta corrente nº 09677-2, agência nº 0269, mantida junto ao Banco Itaú, (341) de titularidade da Devedora, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, conforme abaixo definido, para a liberação do Valor de Aquisição Líquido ("Desembolso").

3.1.5.1. Após o recebimento pela Devedora do pagamento realizado pela Cessionária, nos termos da Cláusula 3.1.5 deste Contrato de Cessão, as obrigações de pagamento da Cessionária e do Cedente serão consideradas cumpridas, representando plena e geral quitação pela Devedora à Cessionária e ao Cedente por tais obrigações, nos montantes ali previstos, sendo certo que os comprovantes de depósito e compensação na conta corrente citada na Cláusula 3.1.5 deste Contrato de Cessão serão considerados como recibos.

3.1.6. Será constituído, na data da Integralização, um fundo de reserva no montante correspondente a **R$ 1.400.000,00** (um milhão e quatrocentos mil reais) equivalente, nesta data, a 4 (quatro) parcelas mensais subsequentes de pagamento de amortização e juros da CCB ("PMT(s) Subsequente(s)"), destinado a custear os Juros, Amortização Programada e Despesas da Operação, incluindo mas não se limitando a custos com registro e despesas cartorárias, em caso de insuficiência dos Direitos Creditórios ("Fundo de Reserva").

3.1.6.1. Fica desde já estipulado entre as Partes que o montante mínimo do Fundo de Reserva será equivalente a 4 (quatro) PMTs Subsequentes. A Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Reserva, mediante transferência dos valores

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

necessários à sua recomposição, depositados diretamente para a Conta Centralizadora, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.

3.1.6.2. A recomposição do Fundo de Reserva poderá ser decorrente dos Direitos Creditórios da CCB (do Empreendimento Alvo).

3.2. Condições Precedentes da Integralização Inicial e Primeiro Desembolso à Devedora: A integralização inicial dos CRI, no montante de R$ 5.750.000,00 (cinco milhões setecentos e cinquenta mil reais) e seu posterior desembolso no montante de R$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais), descontados os valores dos Custos *Flat* e o Fundo de Reserva, está condicionada ao cumprimento integral das condições listadas a seguir ("Condição Precedente Inicial"):

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

b) Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3 – Bolsa, Brasil, Balcão – Balcão B3 ("B3");

c) Apresentação de relatório de *due diligence* jurídica, abrangendo o Imóvel, a Devedora, os Avalistas, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Devedora, de forma satisfatória à Credora, à Securitizadora e ao Coordenador Líder, com a consequente apresentação do relatório de diligência e da opinião legal;

d) Protocolo do instrumento de transferência do Imóvel para propriedade da Emitente em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ;

e) Registro do Contrato de Cessão e do Contrato de Cessão Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ e São Paulo/SP;

f) A não promulgação, até a respectiva data do respectivo desembolso de recursos da CCB, de normas legais ou regulamentares que impossibilitem a realização da operação; ou imponham exigências de tal ordem que tornem impossível a realização da operação;

g) 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 Devedora e/ou dos Avalistas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à operação;

h) O LTV, abaixo definido, seja de, no máximo, 75% (setenta e cinco por cento), conforme cláusula 3.7.1 abaixo;

i) Apresentação de documento autorizando a liberação da alienação fiduciária atualmente vigente sobre as quotas da Devedora; e

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

j) Apresentação do protocolo do registro do Termo de Promessa de Compra celebrada entre partes, Devedora e o proprietário antecessor da Matrícula.

3.3. Segunda Integralização e Desembolso à Devedora: A integralização do saldo dos CRI e seu posterior desembolso à Devedora estão condicionados ao cumprimento integral das condições listadas a seguir ("Segunda Condição Precedente, quando em conjunto com a Condição Precedente Inicial, as "Condições Precedentes"):

a) Registro do Contrato de Alienação Fiduciária junto aos competentes Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, bem como apresentação da matrícula atualizada do Imóvel com referido registro;

3.4. Comprovação do Cumprimento das Condições Precedentes: As Partes acordam que será admitida a comprovação do cumprimento das Condições Precedentes pela Devedora, 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.

3.4.1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente da Cláusula 3.4, por parte da Cessionária, a Devedora compromete-se a encaminhar à Cessionária as vias originais devidamente registradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.

3.4.2. Caso qualquer das Condições Precedentes não seja verificada ou renunciada em até 120 (cento e vinte) dias corridos contados da presente data, a Securitizadora rescindirá a operação estruturada de emissão da Cédula, sendo devido o pagamento pela Devedora dos Custos Flat incorridos, 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.

3.5. Procedimento de Desembolso: Os valores necessários para pagamento do Desembolso serão compostos pelas integralizações dos CRI, e deverão ser liberados pela Securitizadora para a conta da Devedora, a ser informada oportunamente, assim que superadas as Condições Precedentes.

3.6. Comprovação da Destinação dos Recursos e Acompanhamento da Carteira: A Devedora deverá enviar a Securitizadora, os seguintes relatórios:

a) Mensalmente a Devedora enviará à Securitizadora, até o dia 10 (dez) de cada mês, o Relatório de Comprovação, conforme definido na Cédula, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições anteriormente verificadas e aprovadas, com cópia das respectivas notas e comprovantes de pagamento, referente ao mês imediatamente anterior ao da emissão do relatório, bem como o cronograma físico e financeiro de obra a incorrer atualizado;

b) Mensalmente, até o 10º (décimo) dia de cada mês, a Devedora enviará o respectivo relatório de acompanhamento de Obra do Empreendimento, bem como a evolução e o cronograma físico

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

e financeiro de obra ("Relatório Mensal"). Fica estabelecido que a Securitizadora contratará no âmbito da operação, a Gerenciadora de Obra, para validar o relatório mensal; e

c) Mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, a Devedora encaminhará o fluxo a receber da cessão fiduciária, acompanhado da precificação do estoque, incluindo, mas não se limitando, ao preço das últimas vendas (data de venda, metragem e valor de venda), líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, se houver ("Relatório da Carteira").

3.7. Procedimento de Monitoramento da Razão de Garantia: A Securitizadora, mensalmente, utilizando-se do Relatório da Carteira, procederá com o cálculo de monitoramento ("LTV"), conforme fórmula abaixo indicada:

$$LTV = \frac{Saldo\ Devedor\ da\ CCB - Valor\ a\ Receber\ dos\ Direitos\ Creditórios}{VGV\ do\ Estoque} =< 75\%$$

Onde:

Saldo Devedor Atualizado da CCB = Saldo Devedor Atualizado da CCB, na data do cálculo.

Valor a receber dos Direitos Creditórios = Receita a receber da Fração Vendida do empreendimento Essência Leblon Mozak, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão do CUB, para os períodos seguintes à data de realização do relatório de carteira elaborado pela Devedora.

VGV do Estoque = Na data de emissão o VGV do Estoque será calculado conforme a tabela de venda, abaixo. Sendo certo, que o valor de metro quadrado de cada Fração em Estoque, estará líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório de carteira elaborado pela Devedora.

Frações em Estoque	Valor da Unidade (R$)
3,08	9.160.020
3,66	6.258.240
0,76	2.813.184
0,72	2.688.444
0,74	2.737.746
0,72	2.697.948
3,10	8.742.240

3.7.1. Caso, por qualquer motivo, o LTV deixe de observar o limite máximo de 75% (setenta e cinco por cento), a Devedora e/ou os Avalistas deverão aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para o restabelecimento do referido limite, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do disposto na Cláusula 5.1, alínea "f", da Cédula.

3.7.1.1. Caso o aporte descrito na Cláusula 3.7.1 acima não ocorra nos 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, a Devedora e/ou os Avalistas se obrigam a

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

pagar ao titular da CCB uma **(i)** multa de 2% (dois por cento) sobre o valor não pago, indicado na notificação e **(ii)** prêmio no valor equivalente 3,0% a.a. (três por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor Atualizado da CCB na data da notificação, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da notificação ou última data de Aniversário até a data do efetivo aporte total por parte Devedora e/ou dos Avalistas, sob pena de aplicação do previsto na Cláusula 5.1, alínea "f", da Cédula.

3.7.1.2. Tendo em vista a apuração mensal do LTV, a notificação que trata a Cláusula 3.7.1. acima poderá ser recorrente, até que se restabeleça o LTV da Operação.

3.8. 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 na 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 a Devedora, nos termos da CCB, incluindo as Garantias, e dos direitos dela decorrentes.

CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS NA CONTA CENTRALIZADORA E DAS GARANTIAS

4.1. Ordem de Destinação dos Valores Recebidos na Conta Centralizadora: Conforme previsto na Cláusula 6.1 da Cédula, 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 (definida na Cédula), oriundos dos Direitos Creditórios (conforme procedimentos descritos abaixo), na seguinte ordem:

i. Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido no Termo de Securitização ("Despesas");

ii. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I da CCB;

iii. Pagamento da Amortização Programada na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I da CCB;

iv. Pagamento de prêmio, conforme item 3.7.1.1 acima, se for o caso;

v. Recomposição do Fundo de Reserva; e

vi. Amortização obrigatória do Valor Principal ("Amortização Antecipada Compulsória") da Cédula.

4.1.1. Uma vez amortizada integralmente a CCB, os recursos que sobejarem na Conta Centralizadora serão devolvidos à Devedora.

4.1.2. Caso em 3 (três) Dias Úteis de uma determinada Data de Aniversário ou data prevista para pagamento de Despesas e ou Juros Remuneratórios e a Amortização

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

Programada não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, a Devedora deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora neste sentido.

4.1.2.1. Caso a Devedora não deposite os valores notificados, conforme Cláusula 4.1.2., acima, a Securitizadora utilizará os recursos do Fundo de Reserva constituído no Desembolso da Cédula.

4.1.2.2. Toda vez que, por qualquer motivo, incluindo, mas não se limitando, às hipóteses de inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao valor equivalente a 4 PMTs, o Fundo de Reserva deverá ser recomposto com os montantes decorrentes do recebimento dos Direitos Creditórios, observada a ordem da Destinação de Recursos, até que se atinja valor mínimo de 4 PMTs Subsequentes.

4.1.2.2.1. Na insuficiência dos Direitos Creditórios, a Devedora deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente a recomposição do Fundo de Reserva, conforme o caso, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da notificação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do previsto na Cláusula 5.1 (f) da Cédula.

4.1.2.2.2. Caso o aporte descrito na Cláusula 4.1.2.2.1 acima não ocorra nos 2 (dois) dias úteis contados do recebimento da referida notificação, a Devedora e/ou os Avalistas se obrigam a pagar ao titular da CCB uma (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor não pago, indicado na notificação e (ii) prêmio no valor equivalente 3,0% a.a. (três por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor Atualizado da CCB na data da notificação, calculado pro rata temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da notificação ou última data de Aniversário até a data do efetivo aporte total por parte da Devedora e/ou dos Avalistas, sob pena de aplicação do previsto na Cláusula 5.1, alínea "f", da Cédula.

4.1.3. Em caso de distrato ou rescisão de qualquer um dos contratos ou instrumentos de promessa de compra e venda das frações ("Promessa") celebrado entre a Devedora e os terceiros adquirentes, caberá exclusivamente à Devedora 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 Cessionária qualquer responsabilidade por tais obrigações.

4.1.4. Ainda, caso no período compreendido entre a data de emissão da Cédula e a data de vencimento sejam realizadas vendas de Frações em Estoque, a totalidade dos referidos recursos do VMLG, conforme previsto na Cédula, serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins da "Ordem de Destinação de Recurso" prevista na Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima.

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

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

4.2. Garantias: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, a Cédula conta com as seguintes garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária das Frações em Estoque; (iii) o Fundo de Reserva; e (iv) o Aval na CCB.

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;

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;

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

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;

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

n) 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 da Devedora: A Devedora declara 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;

b) 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 a outra, por escrito, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção;

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

c) 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 a CCB: A Cedente declara que:

a) A CCB foi regularmente emitida e permanece válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nela indicados; e

b) A CCB encontra-se livre e desembaraçada de qualquer ônus e gravames.

5.4. Declarações da Cessionária: A Cessionária declara, sob as penas da lei, que: (i) avaliou o crédito da Devedora 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 da Devedora e dos Avalistas e/ou à formalização jurídica dos documentos da operação.

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 à CCB ou, ainda, à constituição de quaisquer outras garantias vinculadas à presente operação.

5.5.1. A Devedora ou, em sua ausência, os Avalistas, deverá 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 na CCB, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos da CCB; e

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

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

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

Se para a Cedente:
PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.
At.: Reinaldo Zakalski da Silva
Tel.: (55) 11 2172 – 2690
E-mail: rzakalski@planner.com.br
Av. Brigadeiro Faria Lima, 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 a Devedora:
JUQUIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
At.: Kenji Igarashi e Isaac José Elehep
Tel.: (55) 21 2523-9671
E-mail: kenji.igarashi@mozak.com.br e isaac@mozak.com.br;
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 391, sala 606 e 607
Leblon, Rio de Janeiro – RJ

Se para os Avalistas:
MZK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
At.: Kenji Igarashi e Isaac José Elehep
Tel.: (55) 21 2523-9671

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

E-mail: kenji.igarashi@mozak.com.br e isaac@mozak.com.br;
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 391, sala 606 e 607
Leblon, Rio de Janeiro – RJ

MOZAK ENGENHARIA LTDA.
At.: Kenji Igarashi e Isaac José Elehep
Tel.: (55) 21 2523-9671
E-mail: kenji.igarashi@mozak.com.br e isaac@mozak.com.br;
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 391, sala 606 e 607
Leblon, Rio de Janeiro – RJ

ISAAC JOSE ELEHEP
Tel.: (55) 21 2523-9671
E-mail: isaac@mozak.com.br;
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 391, sala 606 e 607
Leblon, Rio de Janeiro – RJ

TATIANA VITORIA HAIAT ELEHEP
Tel.: (55) 21 2523-9671
E-mail: tatielehep@yahoo.com.br;
Avenida Ataulfo de Paiva, nº 391, sala 606 e 607
Leblon, Rio de Janeiro – RJ

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

8.1.2. As comunicações serão consideradas entregues: (i) quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com "aviso de recebimento"; ou (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento, sendo certo que a confirmação de entrega, nos termos desta Cláusula, pela Devedora e por demais Avalistas, implicará na confirmação da entrega de todos os demais Avalistas.

8.1.3. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato de Cessão serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

8.1.4. A Devedora e os Avalistas neste ato concordam que qualquer comunicação enviada nos termos desta Cláusula, e quaisquer outras comunicações, notificações e intimações à Devedora e/ou a um dos Avalistas serão consideradas devidamente realizada para todas, mesmo que referida comunicação tenha sido recebida apenas por uma delas, valendo esta Cláusula como mandato recíproco, na forma do artigo 653 e seguintes do Código Civil.

Registro Nº **1.914.366** **22/12/2021**

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

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. 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.

8.5.1. 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 pela Devedora, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a Cedente, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

8.6. 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.

8.7. 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.

8.8. 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.

8.9. 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

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro 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 à Devedora, 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.

9.3. Assinatura Digital: 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.

As Partes e os Intervenientes Anuentes assinam o presente Contrato, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 17 de dezembro de 2021.

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

(Páginas de assinaturas abaixo.)

Página
000020/000024

Registro Nº
1.914.366
22/12/2021

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

(Página de assinatura 1/4 do *"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças"*, celebrado em 17 de dezembro de 2021, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A, Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Juquiá Empreendimentos Imobiliários Ltda., MZK Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mozak Engenharia Ltda. e Isaac José Elehep.)

PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.

Cedente

Nome: Romeu Romero Junior
Cargo: Diretor

Nome: Marcus Eduardo de Rosa
Cargo: Diretor

Registro Nº
1.914.366
22/12/2021

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

(Página de assinatura 2/4 do *"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças"*, celebrado em 17 de dezembro de 2021, entre a Planner Sociedade de Crédito Ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Juquiá Empreendimentos Imobiliários Ltda., MZK Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mozak Engenharia Ltda. e Isaac José Elehep.)

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

Página 000022/000024 Registro Nº 1.914.366 22/12/2021	Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

(Página de assinatura 3/4 do *"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças"*, celebrado em 17 de dezembro de 2021, entre a Planner Sociedade de Crédito Ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Juquiá Empreendimentos Imobiliários Ltda., MZK Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mozak Engenharia Ltda. e Isaac José Elehep.)

JUQUIÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Devedora

Nome: Isaac Jose Elehep

Cargo: Administrador-Sócio

Registro Nº
1.914.366
22/12/2021

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

(Página de assinatura 4/4 do *"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças"*, celebrado em 17 de dezembro de 2021, entre a Planner Sociedade de Crédito Ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Juquiá Empreendimentos Imobiliários Ltda., MZK Empreendimentos Imobiliários Ltda., Mozak Engenharia Ltda. e Isaac José Elehep.)

Intervenientes Anuentes:

MZK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Nome: Isaac Jose Elehep
Cargo: Administrador-Sócio

MOZAK ENGENHARIA LTDA.
Nome: Isaac Jose Elehep
Cargo: Administrador-Sócio

_____
ISAAC JOSE ELEHEP
CPF/ME: 018.314.467-82
RG: 200170442-9

_____
TATIANA VITORIA HAIAT ELEHEP
CPF/ME: 068.341.777-01
RG: 09665009-8

TESTEMUNHAS:

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

Nome: Flávia Rezende Dias
CPF nº: 370.616.918-59

Registro Nº
1.914.366
22/12/2021

Protocolo nº 1.917.870 de 22/12/2021 às 14:45:33h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.914.366** em **22/12/2021** neste **6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ubiratan Alex Silverio - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 4.448,18	R$ 1.264,22	R$ 865,29	R$ 234,12	R$ 305,29	R$ 213,51	R$ 93,23	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 7.423,84

ANEXO I – CUSTOS *FLAT*

Emissão	Agente	Base	Vlr Líquido	Imposto	Valor Total (R$)
Securitizadora *(emissão, distribuição, ccb e etc)*	CPSec	Fixo	141.500,00	12,15%	161.070,01
Working K (ou a quem ela indicar)	WorkingK	Fixo	469.597,83	0,00%	469.597,83
Assessoria Legal	Daló	Fixo	65.000,00	0,00%	65.000,00
Pré-Registro por Integralização	CETIP - B3	0,0290%	7.467,50	0,00%	7.467,50
Liquidação Financeira (inicial)		0,0010%	257,50	0,00%	257,50
Registro do CCI - CPSec e Pavarini (3 CCIs)		0,0030%	772,50	0,00%	772,50
Agente Fiduciário	Pavarini	Fixo	20.000,00	9,65%	22.136,14
Implementação e registro CCI	Pavarini	Fixo	5.150,00	9,65%	5.700,06
Custodia da CCI - 1º anual	Pavarini	Fixo	7.500,00	9,65%	8.301,05
Custo Inicial Auditoria	Crowe	Fixo	2.437,90	0,00%	2.437,90
Custo ANBIMA - Distribuição	Anbima	Fixo	1.132,23	0,00%	1.568,00
Taxa Adm do CRI - 1º Pagamento	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
TOTAL CUSTOS FLAT					**750.000,00**