



## **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

**URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 5120024717-6, em sessão de 05/02/2020, com sede na Rua Domingos de Lima, nº 615, Vila Aurora I, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP 78.740-026, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.281.611/0001-00, 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,

**CONGRESUL ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 51.200.247.176, em sessão de 23/09/1987, com sede na Rua Arnaldo Estevan de Figueiredo, nº 1.468, La Salle, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP 78.710-002; devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.959.059/0001-89 ("Concresul");

**LUCAS CORRENTE LUZ**, brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 374943059 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 001.224.521-60, residente e domiciliado na Rua Garça-Real, nº 24, Jardim Village do Cerrado, na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.731-604, e sua esposa **THAÍS FERNANDA MOUSALEM LUZ**, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 15099555 SSP/MT e CPF/ME nº 006.580.321-35 ("Lucas" e "Thaís");

**BRUNO CORRENTE LUZ**, brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 12499790 SSP/MT e CPF nº 910.899.641-53, residente e domiciliado

na Avenida Giuseppe Cilento, nº 1.811, Jardim Botânico, no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, CEP: 14.021-650, e sua esposa **MARIÂNGELA NEVES DOS SANTOS LUZ**, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 1674097-1 SSP/MT e CPF/ME nº 696.748.251-34. ("**Bruno**" e "**Mariângela**", doravante denominado, quando em conjunto com a Concesul, Lucas e Thaís "**Intervenientes Anuentes**" e, cada um, quando individual e indistintamente, "**Interveniente Anuente**").

## II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) A Devedora desenvolve atualmente um empreendimento imobiliário residencial no imóvel objeto da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso ("**Matrícula**" e "**Imóvel**", respectivamente), denominado "Edifício Urban Residence", situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso ("**Empreendimento Urban Residence**");
- b) Para fins de financiamento das atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Urban Residence, a Devedora emitiu em favor da Cedente, em 13 de novembro de 2020, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, uma Cédula de Crédito Bancário nº 76/2020 ("**CCB**" ou "**Cédula**"), no valor de R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais);
- c) O Empreendimento Urban Residence, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, e memorial descritivo das especificações da obra será depositado no Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("**Lei nº 4.591/64**"), composto de 29 (vinte e nove) pavimentos, e 80 (oitenta) unidades autônomas do tipo apartamento residencial, o qual, conforme R.3 da Matrícula, datado de 08 de outubro de 2020, apresenta 24.996,14 m<sup>2</sup> (vinte e quatro mil, novecentos e noventa e seis metros e quatorze centímetros quadrados) de área total construída e 12.389,920 m<sup>2</sup> (doze mil, trezentos e oitenta e nove metros e novecentos e vinte centímetros quadrados) de área privativa, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("**Unidades**"), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, Av. 4 da Matrícula, datada de 08 de outubro de 2020;
- d) A **OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.**, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 12º andar, Itaim Bibi, CEP: 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.879.876/0001-00, será a gerenciadora das obras do Empreendimento Urban Residence ("**Gerenciadora**" ou "**Gerenciadora de Obra**"), bem como *Servicer* da carteira de recebíveis ("**Servicer**");
- 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 Urban Residence, 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");
- i) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Devedora, oriundos das Unidades já comercializadas, nesta data, pela Devedora a terceiros ("Unidades Vendidas" e "Direitos Creditórios Unidades Venda"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Devedora, oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Devedora até a presente data ("Unidades em Estoque" e "Direitos Creditórios Unidades em Estoque", sendo que, os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente como "Direitos Creditórios"), a serem formalizadas, nesta data, por meio dos "*Instrumentos Particulares de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contratos de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária", respectivamente). Para fins deste Contrato, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Devedora passarão a integrar o conceito de "Unidades Vendidas" e, consequentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de "Direitos Creditórios Unidades Vendidas";
- ii) Alienação fiduciária sobre as Unidades, exceção às unidades permutadas com os anteriores proprietários do Imóvel e eventuais fornecedores ou prestadores de serviços da obra do Empreendimento ("Alienação Fiduciária Unidades"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária");
- iii) Promessa de alienação fiduciária de eventuais imóveis a serem recebidos pela Emitente como parte do pagamento das Unidades Vendidas ("Imóveis em Dação" e "Promessa");

de Alienação Fiduciária", respectivamente), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do "Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia" ("Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária") e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária e com o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, doravante denominados simplesmente como "Instrumentos de Garantia") e, quando efetivamente constituídas as alienações fiduciárias sobre os Imóveis em Dação, denominadas "Alienações Fiduciárias dos Imóveis em Dação"; e

- iv) 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") pelos Intervenientes Anuentes (doravante denominados, quando em conjunto, "Avalistas" e, cada um, quando isolada e indistintamente, "Avalista").
  
- 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 da 7ª série de sua 1ª emissão ("CRI"), por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª Série 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, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob 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 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("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 ("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar



("Coordenador Líder"), conforme o "Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série 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 Garantias 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 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 pela 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 pela 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, a 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 executados 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 1845-7, agência 2028, do Banco Bradesco 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; (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\$ 45.200.000,00,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais) ("Valor de Aquisição"), no tempo e forma estabelecidos nos itens 3.5 e 3.6, abaixo.

3.1.1. O montante correspondente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Integralização"), do Valor de Aquisição ("Fundo de Obra Urban Residence"), ficará retido na Conta Centralizadora e será liberado parcialmente para a 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 VII da Cédula ("Custo Flat"), após a comprovação, pela Devedora, do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, conforme definida no item 3.3, abaixo, e na forma definida no presente Contrato de Cessão.

3.1.2. O Valor de Aquisição deve ser utilizado integralmente para o desenvolvimento do Empreendimento Urban Residence, conforme informações encaminhadas pela Devedora à Gerenciadora, de acordo com o cronograma de obras previsto no Anexo V da CCB ("Cronograma de Obras" e "Relatório de Pagamento", respectivamente).

3.2. Condições Precedentes da Integralização e Desembolso: O montante referente à Integralização deverá ser integralizado pelos titulares dos CRI após o total cumprimento das condições precedentes listadas a seguir ("Condições Precedentes"):

- 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 - Segmento CETIP UTVM;
- c) Apresentação de relatório de *due diligence* jurídica, abrangendo o Imóvel, antecessores, a Devedora, os Avalistas, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Devedora, de forma satisfatória à Cedente, à Cessionária e ao Coordenador Líder, com a consequente apresentação do relatório de diligência e da opinião legal;
- d) Protocolo para Registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária e junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis;
- e) Registro do Contrato de Cessão, do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária e do Contrato de Cessão Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso – MT e da Capital do Estado de São Paulo – SP;
- f) Conclusão satisfatória da auditoria no custo e Cronogramas de Obra, a ser realizado pela Gerenciadora;
- g) Conclusão, pelo *Servicer*, conforme definido nos subitem 6.5.2 da Cédula, do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios de forma satisfatória à Cessionária;
- h) O LTV, seja de, no máximo, 64% (sessenta e quatro por cento), conforme a cláusula 4.5.1 da Cédula; e
- i) Comprovação, pela Emitente, de que pelo menos 50% (cinquenta por cento) das unidades integrantes do Empreendimento Urban Residence, excluindo as unidades em permutas, foram alienadas ou prometidas à venda para terceiros adquirentes, de acordo com a validação dos contratos pela *Servicer*.

3.3. Pagamento do Valor de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Devedora, por conta e ordem da Cedente, e a título de desembolso da Cédula, o Valor de Aquisição, na forma prevista nos itens 3.4 a 3.7 deste Contrato de Cessão.

3.4. Primeira Liberação: A primeira liberação do montante depositado nos Fundos de Obra Urban Residence, da Conta Centralizadora para a conta da Devedora, observados os procedimentos de desembolso previstos no item 3.5 abaixo, ocorrerá em até 02 (dois) Dias Úteis contados da



comprovação do cumprimento integral, pela Devedora, das Condições Precedentes descritas no item 3.2 acima.

3.5. 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.

3.5.1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente do item 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.

3.5.2. Caso qualquer das Condições Precedentes não seja verificada ou renunciada em até 90 (noventa) dias contados da presente data, a Securitizadora rescindir 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.

3.6. Procedimento de Desembolso de Valores para a Obra: Os valores necessários à execução da obra serão compostos pelos Fundos de Obra e o valor remanescente à integralização dos CRI, limitado ao Valor de Aquisição, e deverão ser liberados pela Securitizadora para a conta da Devedora, em conta de titularidade desta, a ser informada oportunamente, sendo certo que, para fins de sua liberação, além da superação das Condições Precedentes, deverão ser obedecidas as seguintes regras:

- a) Mensalmente a Gerenciadora enviará à Securitizadora, até o dia 20 (vinte) de cada mês, um relatório gerencial detalhado, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições anteriormente verificadas, aprovadas e pagas pela Gerenciadora, com cópia das respectivas notas e comprovantes de pagamento, referente ao mês imediatamente anterior ao da emissão do relatório (ressalvado o disposto no item 3.6.1 abaixo), bem como o cronograma físico e financeiro de obra a incorrer atualizado ("Relatório de Pagamento"), de acordo com o procedimento abaixo:
  - i. Diariamente a Devedora efetuará o lançamento das notas fiscais de materiais e serviços em sistema próprio da Gerenciadora, de acordo com plano de contas definido. A Gerenciadora faz a conciliação e alocação das notas fiscais de acordo com os contratos de serviço e materiais da obra. A Gerenciadora, em conjunto com a Devedora, aprovará os pagamentos dos impostos e das notas fiscais de materiais e serviços da obra, gerando assim, todos os comprovantes de pagamento;
  - ii. A Gerenciadora, mensalmente, visitará a obra com objetivo da realização da medição

física e vistoria para a realização dos itens abaixo:

- Mapeamento da obra e medição dos avanços dos serviços segundo o plano de contas definido. Atualização das fotos da obra;
  - Cruzamento de informações do planejamento operacional com a medição física do período em análise. Cruzamento do fluxo de caixa incorrido do período com planejamento financeiro. Análise de reprojeções físicas e financeiras com a equipe da obra; e
  - Revisão do planejamento operacional com o engenheiro da obra, identificação de problemas e não conformidades e apoio técnico à gestão da obra. A Gerenciadora e a Devedora atualizarão o planejamento operacional, inserindo as informações dos serviços executados e reprogramando as atividades a serem executadas, sendo possível identificar o caminho crítico de execução da obra e o prazo previsto para término.
- b) Trimestralmente, também no dia 20 (vinte) do mês em que se completar o trimestre, a Gerenciadora enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário relatório detalhado contendo o fluxo de obra a incorrer do Empreendimento Urban Residence, referente aos 3 (três) meses subsequentes ao do envio ("Relatório de Aporte").
- c) Após o recebimento do Relatório de Aporte, a Securitizadora providenciará o pagamento do respectivo valor, inicialmente deduzido da Integralização inicial, enquanto houver valor, de acordo com as datas acordadas junto aos fornecedores da obra, em até 2 (dois) Dias Úteis e, posteriormente, da integralização futura dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis.

3.6.1. Para os fins do primeiro desembolso de valores previsto na Cláusula 3.6 acima, a Devedora nesta data apresenta um Relatório de Pagamento consolidado, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições anteriormente verificadas, aprovadas e pagas pela Gerenciadora, referente ao fechamento de Setembro/2020, sendo certo que este relatório deve conter a previsão de despesas a serem pagas a partir da emissão desta CCB.

3.6.2. A Securitizadora deverá providenciar a integralização dos CRI por parte dos investidores, de acordo com o Relatório de Aporte.

3.7. Custo de Obra e Procedimento de Pagamento: A Securitizadora, utilizando-se dos recursos decorrentes dos Fundos de Obra e dos Direitos Creditórios e obedecida a ordem de destinação de recursos indicada no item 4.1, abaixo, procederá ao pagamento do Custo de Obra Urban Residence (definido na Cédula), de acordo com os Relatórios de Pagamento, ressalvado o disposto no item 3.7.1 abaixo.

3.7.1. O desembolso pela Securitizadora à Devedora dos valores integralizados, 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, **64% (sessenta e quatro por cento)**. Como exemplo, caso o resultado do LTV seja de 63% (sessenta e tres por cento), a Securitizadora liberará a utilização dos Fundos de Obra para fazer frente ao Custo de Obra Urban Residence, conforme o procedimento previsto abaixo. Por outro lado, caso o LTV seja de 65%, (sessenta e cinco por cento), caberá à Devedora, nos termos do item 3.7.2 abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 64% (sessenta e quatro por cento):

$$LTV = \frac{\text{Valor Integralizado do CRI} + \text{Obra a incorrer} - \text{Caixa Fundos de Obra}}{\text{VGV a receber do Vendido} + \text{VGV do Estoque} (-) \text{RET}} = < 64\%$$

Onde:

*Valor Integralizado do CRI* = Montante integralizado na operação, na data do cálculo.

*Obra a incorrer* = Valor total de obra do Empreendimento Urban Residence atualizado a ser indicado no Relatório de Pagamento;

*Caixa Fundos de Obra* = Saldo do Fundo de Obra do Empreendimento Urban Residence, retido no Patrimônio Separado dos CRI.

*VGV a receber do Vendido* = Receita a receber das Unidades Vendidas no Empreendimento Urban Residence, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes à data de realização do relatório elaborado pelo *Servicer*, líquido de corretagem, o qual contemplará, dentre outras informações, o total das Unidades em Estoque do Empreendimento Urban Residence, quantidade de Unidades Vendidas no Empreendimento Urban Residence e seus respectivos fluxos de pagamento, e que deverá ser encaminhado para a Securitizadora.

*VGV do Estoque* = Valor total das Unidades em Estoque no Empreendimento Urban Residence, calculadas com o valor do metro quadrado médio das 10 (dez) últimas Unidades 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) ou, na ausência de vendas para determinada tipologia, pelo valor atribuído no âmbito da Alienação Fiduciária Unidades;

*RET* = Imposto, conforme definido nesta Cédula, calculado sobre o VGV do Estoque e VGV a receber do Vendido relativos ao Empreendimento Urban Residence;

3.7.2. Caso, por qualquer motivo, o LTV deixe de observar o limite máximo de 64% (sessenta e quatro por cento), a Devedora e/ou os Avalistas deverão aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para o restabelecimento do referido limite, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação

do disposto no item 5.1, alínea "c" da Cédula.

3.7.2.1. Caso o aporte descrito no item 3.7.2 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida comunicação, a Devedora e/ou os Avalistas se obrigam a pagar ao titular da CCB um prêmio no valor equivalente 2,5% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor da CCB, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde da data da notificação até a data do efetivo aporte por parte Devedora e/ou dos Avalistas.

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 RECURSOS E GARANTIAS**

4.1. **Ordem de Destinação de Recurso:** Conforme previsto no item 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:

**(a) Para recursos depositados na Conta Centralizadora anteriormente à expedição do Auto de Conclusão ("Habite-se") do respectivo Empreendimento Urban Residence:**

- i. Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação ("RET");
- ii. Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, dos valores de corretagem e prêmios incidentes sobre os Direitos Creditórios;
- iii. Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido no Contrato de Cessão ("Despesas");
- iv. Pagamento dos Juros Remuneratórios nas Datas de Aniversário, conforme previstas no Anexo I da Cédula, nas respectivas datas de pagamento de Juros Remuneratórios e datas de amortização do Valor Principal ("Data de Aniversário");
- v. Recomposição do LTV, conforme definido acima, se for o caso;
- vi. Liberação de custos indiretos para a Emitente, limitados a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)



por mês, se o LTV for < ou igual a 64% (sessenta e quatro por cento); e

vii. Pagamento dos Custos de Obra Urban Residence (conforme definido na Cédula).

**(b) Para recursos depositados na Conta Centralizadora posteriormente à expedição do Habite-se do respectivo Empreendimento Urban Residence,** sejam tais valores provenientes de financiamento bancário contratado pelo respectivo adquirente da Unidade correspondente, sejam eles objeto de pagamento com recursos próprios deste último, consubstanciada na operação usualmente conhecida no mercado imobiliário como "repassé":

- i. Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET;
- ii. Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET;
- iii. Pagamento das Despesas;
- iv. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I da Cédula;
- v. Pagamento do Saldo Remanescente de obra atestado pela Gerenciadora, se for o caso; 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 destinados a manutenção do LTV.

4.1.2. Caso em uma determinada Data de Aniversário ou data prevista para pagamento de Despesas e ou Juros Remuneratórios não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, a 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 comunicação da Securitizadora neste sentido.

4.1.3. Em caso de distrato ou rescisão de qualquer um dos contratos ou instrumentos de promessa de compra e venda das Unidades ("Promessa") celebrado entre a Devedora e os terceiros adquirentes, caberá exclusivamente à Devedora a responsabilidade pela devolução de valores pagos pelos adquirente 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 Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins dos incisos "i" a "vii" da Cláusula 4.1., (a), acima, e "i" a "vi" da Cláusula 4.1., (b).

4.1.5. A Devedora deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET do respectivo mês, conforme inciso "i" da Cláusula 4.1, (a) e inciso "i" da Cláusula 4.1, (b) acima.

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 Unidades; (iii) a Promessa de Alienação Fiduciária; e (iv) o Aval.

## **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;
- 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; 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 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.

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: rarray@nminvest.com.br; contato@cpsec.com.br;  
Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152 – Itaim Bibi  
CEP 01451-010 – São Paulo – SP

Se para a Devedora:

#### **URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.**

At.: Lucas Corrente Luz  
Tel.: (66) 9.9931-0737  
E-mail: lucas.luz@congresulengenharia.com.br;

Avenida Frei Servácio, nº 502, Sala 20, Quadra 07, Lote 19  
Jardim Urupês, Rondonópolis, MT - CEP 78715-207

Se para os Avalistas:

**CONGRESUL ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**

At.: Lucas Corrente Luz

Tel.: (66) 9.9931-0737

E-mail: lucas.luz@congresulengenharia.com.br

Avenida Frei Servácio, nº 502, Sala 20, Quadra 07, Lote 19  
Jardim Urupês, Rondonópolis, MT - CEP 78715-207

**LUCAS CORRENTE LUZ E ESPOSA**

At.: Lucas Corrente Luz

Tel.: (66) 9.9931-0737

E-mail: lucas.luz@congresulengenharia.com.br

Avenida Frei Servácio, nº 502, Sala 20, Quadra 07, Lote 19  
Jardim Urupês, Rondonópolis, MT - CEP 78715-207

**BRUNO CORRENTE LUZ E ESPOSA**

At.: Lucas Corrente Luz

Tel.: (66) 9.9931-0737

E-mail: lucas.luz@congresulengenharia.com.br

Avenida Frei Servácio, nº 502, Sala 20, Quadra 07, Lote 19  
Jardim Urupês, Rondonópolis, MT - CEP 78715-207

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.

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 inexecutáveis 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, remissão, 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. Custo Flat: As despesas elencadas no Anexo I ao presente Contrato, dentre outras necessárias à Oferta Pública Restrita, 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).

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 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.

8.5.2. As despesas acima elencadas que eventualmente sejam pagas pela Cessionária deverão ser reembolsadas pela Devedora em até 1 (um) Dia Útil.

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 pela Devedora, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a Cedente, principalmente se acarretar incidência ou 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 (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcadas das Partes, e que não seja sábado ou domingo.

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 da cidade de Rondonópolis estado do Mato Grosso, cidade de São Paulo estado de São Paulo e cidade de Ribeirão Preto, 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.

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

São Paulo, 13 de novembro de 2020.

*Espaço deixado intencionalmente em branco.*

*Páginas de assinaturas abaixo.*

(Página de assinatura 1/5 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", celebrado em 13 de novembro de 2020, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Urban Residence Incorporadora SPE Ltda., Concredul Engenharia e Construções Ltda., Lucas Corrente Luz, Thaís Fernanda Moussalem Luz, Bruno Corrente Luz e Mariângela Neves dos Santos Luz.)

DocuSigned by:  
Artur Martins de Figueiredo  
Assinado por: ARTUR MARTINS DE FIGUEIREDO 07381332880  
CPF: 07381332880  
Data/Hora de Assinatura: 16/11/2020 | 11:38:08 PST  
ICP Brasil  
FDA48BFF7A514923A64FB49F9529C5D

---

Nome: Artur Martins de Figueiredo  
Cargo: DIRETOR

DocuSigned by:  
Marcus de Rosa  
Assinado por: MARCUS EDUARDO DE ROSA 03008409880  
CPF: 03008409880  
Data/Hora de Assinatura: 15/11/2020 | 03:32:40 PST  
ICP Brasil  
C87CA58B1CD49FB83F1A7A28CD8007

---

Nome: Marcus de Rosa  
Cargo: DIRETOR

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

*Cedente*



(Página de assinatura 2/5 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", celebrado em 13 de novembro de 2020, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Urban Residence Incorporadora SPE Ltda., Concesul Engenharia e Construções Ltda., Lucas Corrente Luz, Thaís Fernanda Moussalem Luz, Bruno Corrente Luz e Mariângela Neves dos Santos Luz.)

DocuSigned by  
Rodrigo Geraldi Arruy  
Assinado por: RODRIGO GERALDI ARRUY 25033366887  
CPF: 25033366887  
Data/Hora de Assinatura: 13/11/2020 | 11:32:58 PST  
ICP  
Brasil  
FA77E843214D46AF690512D293A3A06

---

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A**  
*Cessionária*

(Página de assinatura 3/5 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", celebrado em 13 de novembro de 2020, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Urban Residence Incorporadora SPE Ltda., Concredul Engenharia e Construções Ltda., Lucas Corrente Luz, Thaís Fernanda Moussalem Luz, Bruno Corrente Luz e Mariângela Neves dos Santos Luz.)

DocuSigned by:  
Lucas Corrente Luz  
Assinado por: LUCAS CORRENTE LUZ/3012452160  
CPF: 0012452160  
Data/Hora de Assinatura: 13/11/2020 12:49:37 PST  
ICP-Brasil  
B68738EFA71471EAD15E380FAB759E

Nome: Lucas Corrente Luz

Cargo: ADMINISTRADOR

Nome:

Cargo:

**URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.**

*Devedora*



(Página de assinatura 4/5 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", celebrado em 13 de novembro de 2020, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Urban Residence Incorporadora SPE Ltda., Concredul Engenharia e Construções Ltda., Lucas Corrente Luz, Thaís Fernanda Moussalem Luz, Bruno Corrente Luz e Mariângela Neves dos Santos Luz.)

**Avalistas:**

DocuSigned by:  
Lucas Corrente Luz  
Assinado por: LUCAS CORRENTE LUZ 00122452160  
CPF: 00122452160  
Data/Hora de Assinatura: 13/11/2020 | 12:50:00 PST  
ICP  
BB6739E6F371474FAD1643204FAD379CF

Nome: Lucas Corrente Luz  
Cargo: ADMINISTRADOR

DocuSigned by:  
Bruno Corrente Luz  
Assinado por: BRUNO CORRENTE LUZ 91089964153  
CPF: 91089964153  
Data/Hora de Assinatura: 13/11/2020 | 12:23:53 PST  
ICP  
C6700C4C060F48870A00042EE67D7D86

Nome: Bruno Corrente Luz  
Cargo: proprietário

**CONCRESUL ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**

DocuSigned by:  
Lucas Corrente Luz  
Assinado por: LUCAS CORRENTE LUZ 00122452160  
CPF: 00122452160  
Data/Hora de Assinatura: 13/11/2020 | 12:50:00 PST  
ICP  
BB6739E6F371474FAD1643204FAD379CF

**LUCAS CORRENTE LUZ**  
CPF/ME: 001.224.521-60  
RG: 37.494.305-9 SSP/SP

DocuSigned by:  
Thaís Fernanda Moussalem Luz  
Assinado por: THAÍS FERNANDA MOUSSALEM LUZ 00658032135  
CPF: 00658032135  
Data/Hora de Assinatura: 16/11/2020 | 03:59:19 PST  
ICP  
BB6739E6F371474FAD1643204FAD379CF

**THAÍS FERNANDA MOUSSALEM LUZ**  
CPF/ME: 006.580.321-35  
RG: 15099555 SSP/MT

DocuSigned by:  
Bruno Corrente Luz  
Assinado por: BRUNO CORRENTE LUZ 91089964153  
CPF: 91089964153  
Data/Hora de Assinatura: 13/11/2020 | 12:24:09 PST  
ICP  
E070311C009E40872030C136E7D70B96

**BRUNO CORRENTE LUZ**  
CPF/ME: 910.899.641-53  
RG: 1.249979-9 SSP/MT

(Página de assinatura 5/5 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", celebrado em 13 de novembro de 2020, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Urban Residence Incorporadora SPE Ltda., Concrsul Engenharia e Construções Ltda., Lucas Corrente Luz, Thaís Fernanda Moussalem Luz, Bruno Corrente Luz e Mariângela Neves dos Santos Luz.)

Avalistas (continuação):

DocuSigned by:  
Mariangela Neves dos Santos Luz  
Assinado por: MARIANGELA NEVES DOS SANTOS LUZ 69674825134  
CPF: 69674825134  
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 04:06:21 PST  
ICP: Brasil  
F0792C1C059F44476036C138E7D7896

**MARIÂNGELA NEVES DOS SANTOS LUZ**

CPF/ME: 696.748.251-34

RG: 1674097-1 SSP/MT

Testemunhas:

DocuSigned by:  
marcelo de campos bicudo  
Assinado por: MARCELO DE CAMPOS BICUDO 14808801833  
CPF: 14808801833  
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 04:26:15 PST  
ICP: Brasil  
F0792C1C059F44476036C138E7D7896

Nome: marcelo de campos bicudo

RG: 17.450.200-X/SSP-SP

CPF/ME: 148.088.018-33

DocuSigned by:  
Vinicius Ottone Mastro Rosa  
Assinado por: VINICIUS OTTONE MASTROROSA 23015998846  
CPF: 23015998846  
Data/Hora da Assinatura: 16/11/2020 | 05:24:32 PST  
ICP: Brasil  
F0792C1C059F44476036C138E7D7896

Nome: vinicius Ottone Mastro Rosa

RG: 32830983

CPF/ME: 23015998846

3º TABELIONATO DE NOTAS - Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas  
Av. Cuiabá, nº 829 (Centro) Ed. Mikerinos - CEP 78700-090 - Rondonópolis/MT  
Fone: (66) 3022-1717 / 3423-2514  
FABIANA ALBUÈS MACIEL - TABELIOA INTERINA

Averbado à margem do registro nº 59287 do Livro B/66 - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS - 11/12/2020.

Fabiana Albuès Maciel

Selo de Control: 

Tabelioa

Cód. da Serventia: 145 Consulte: www.tjmt.jus.br/selo

3º TABELIONATO DE NOTAS - Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas  
Av. Cuiabá, nº 829 (Centro) Ed. Mikerinos - CEP 78700-090 - Rondonópolis/MT  
Fone: (66) 3022-1717 / 3423-2514  
FABIANA ALBUÈS MACIEL - TABELIOA INTERINA

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso  
ATO (S) DE NOTAS E REGISTROS  
Código da Serventia: 145  
Cod. Ato(s): 179, 534, 8, 6



Selo: BNE29198 R\$ 4587,20

Cód. da Serventia: 145 Consulte: www.tjmt.jus.br/selos



**ANEXO I – CUSTO FLAT**

<b>Emissão</b>	<b>Agente</b>	<b>Base</b>	<b>Vlr Líquido</b>	<b>Imposto</b>	<b>Valor Total</b>
Securitizadora (emissão, distribuição, ccb e etc)	CPSec	Fixo	240.400,00	12,15%	273.648,26
Assessoria Legal	Daló	Fixo	45.000,00	9,65%	49.806,31
Pré-Registro por Integralização		0,0290%	5.000,00	0,00%	5.000,00
Liquidação Financeira (inicial)	CETIP - B3	0,0010%	50,00	0,00%	50,00
Registro do CCI - CPSec e Pavarini		0,0030%	2.712,00	0,00%	2.712,00
Agente Fiduciário	Simp. Pavarini	Fixo	22.000,00	9,65%	24.349,75
Implementação e registro CCI	Simp. Pavarini	Fixo	9.040,00	9,65%	10.005,53
Custodia da CCI - 1º anual	Simp. Pavarini	Fixo	3.000,00	9,65%	3.320,42
Custo ANBIMA - Distribuição	ANBIMA	Fixo	1.822,92	0,00%	1.822,92
Taxa Adm do CRI - 1º Pagamento	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
Valor já pagos					284.576,00
<b>TOTAL CUSTOS FLAT</b>					<b>91.830,71</b>