PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, as partes:

I. TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Valinhos, Estado de São Paulo, na Rua Irio Giardelli, nº 47, 7º Andar, Sala 704 C, Jardim Paiquere, CEP: 13270-570, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.284.539/0001-97 ("Fiduciante" ou "Devedora").

II. CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Fiduciária" ou "Securitizadora"); e

Sendo a Fiduciante e Fiduciária, quando mencionados em conjunto, "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte"**.**

CONSIDERANDO QUE:

a) em 20 de julho de 2020, a Devedora emitiu, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira com sede no estado do Rio Grande do Sul, cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo nº 2955, conjunto nº 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.282.093/0001-50, ("Instituição Financeira"), a "*Cédula de Crédito Bancário N.º 41500712-7*", no Valor Principal de RS59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais) ("CCB");

b) em 20 de julho de 2020, a Instituição Financeira, por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliárias e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão"), cedeu onerosamente à Securitizadora, sem qualquer coobrigação, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, incluindo as Garantias e todos os direitos delas derivados;

c) posteriormente, em 20 de julho de 2020, a Securitizadora emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), para representar os Créditos Imobiliários derivados da CCB, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão de CCI");

d) a Securitizadora celebrou, em conjunto com a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade limitada com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Joaquim Floriano, nº 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 , na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo de Securitização"), em 20 de julho de 2020, por meio do qual foram emitidos os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 08ª Série da 1ª

Este documento foi assinado digitalmente por Antonio Carlos Madia, Salvador Rodrigues Franzese, Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 552C-D98C-68EA-4611.

Este documento foi assinado digitalmente por Antonio Carlos Madia, Salvador Rodrigues Franzese, Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 552C-D98C-68EA-4611.

Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S/A. ("CRI 08ª");

e) em 15 de agosto de 2022, foi realizada a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI 08ª, ("AGT 15/08/2022"), por meio da qual foi aprovada a seguinte ordem do dia: ***(i)*** não Declarar o Vencimento Antecipado da operação pelo não cumprimento da Notificação encaminhada em 25/07/2022, correspondendo ao Anexo II da ata da AGT 15/08/2022; ***(ii)*** estabelecer prazo de até 90 dias corridos, a contar da data da AGT 15/08/2022, ou seja, até 14/11/2022, para que a Devedora realize resgate da CCB e consequentemente a Securitizadora realize o resgate antecipado dos CRI 08ª; ***(iii)*** estabelecer o prêmio de resgate antecipado dos CRI 08ª de 2,00% (dois por cento), a ser calculado sobre o Saldo Devedor dos CRI 08ª na data de seu efetivo resgate antecipado ("Prêmio de Resgate Antecipado"), tornando sem efeito o prêmio estabelecido na cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização; e ***(iv)*** aprovar alteração no Fluxo de Pagamento da operação de forma que, nas Datas de Pagamento referentes a Agosto/22, Setembro/22 e Outubro/22 sejam pagos somente os Juros Remuneratórios da operação, caso aplicável;

f) em razão da aprovação das matérias constantes na ordem do dia da AGT 15/08/2022, ainda ficou aprovado naquela assembleia, que: ***(i)*** caso o resgate antecipado dos CRI não ocorresse até 14/11/2022, o Prêmio de Resgate Antecipado, deveria ser incorporado ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI; ***(ii)*** caso o resgate antecipado dos CRI 08ª não ocorresse até 14/11/2022, a Devedora estaria obrigada a recomposição do Fundo de Reserva, no valor equivalente a R$3.000.000,00 (três milhões de reais) em até 2 Dias Úteis contados do dia 14/11/2022; e ***(iii)*** caso o resgate antecipado dos CRI 08ª não ocorresse até 14/11/2022, os pagamentos de Amortização Programada devem voltar a ocorrer a partir da data de pagamento de Novembro/22, conforme fluxo de pagamento estabelecido no anexo II do Termo de Securitização;

g) em 20 de janeiro de 2023, foi realizada a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI 08ª, ("AGT 20/01/2023"), por meio da qual foi aprovada a seguinte ordem do dia: ***(i)*** não Declarar o Vencimento Antecipado da operação pelo não cumprimento da recomposição do Fundo de Reserva em até 2 dias úteis contados de 14/11/2022, em caso da não ocorrência do resgate antecipado total em 14/11/2022 conforme item *(ii).b* das Deliberações da AGT 15/08/2022; ***(ii)*** Anuir o distrato firmado em 30 de novembro de 2022, que colocou fim ao contrato de prestação de serviços de consultoria firmado pela Securitizadora com **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES,** pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua do Rocio, n° 109, 2º andar, sala 1, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 73.178.600/0001-18 ("Cyrela") e posteriormente cedida pela Cyrela à **CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA**., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Olimpíadas, 242, 4º andar, CEP 04551-000, munícipio de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 34.175.529/0001-68 ("Cashme"), e aprovar a contratação da **WORKING CAPITAL LTDA**., com sede cidade de Farroupilha, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dona Pacífica, nº 180, sala 12, Bairro Imigrante, CEP 95180-170, inscrita no CNPJ/ME sob n° 49.994.641/0001-59 ("Working Capital"), para a

Este documento foi assinado digitalmente por Antonio Carlos Madia, Salvador Rodrigues Franzese, Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 552C-D98C-68EA-4611.

Este documento foi assinado digitalmente por Antonio Carlos Madia, Salvador Rodrigues Franzese, Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 552C-D98C-68EA-4611.

prestação de serviços de consultoria nos mesmos termos do contrato anterior assinado entre a Securitizadora e a Cyrela e posteriormente cedido à Cashme; ***(iii)*** alterar o item 6.1.1 do Termo de Securitização, bem como item 9.1 da CCB para que o Prêmio de Pré-Pagamento na Amortização Extraordinária Facultativa seja de 3% (três por cento) sobre o valor da Amortização Extraordinária, não mais considerando a fórmula constante destes itens, nos Documentos da Operação; ***(iv)*** aprovar a alteração do fluxo de pagamento da operação nos termos do que ficou consignado na ata da AGT 20/01/2023, conforme itens a e b do item (iv) da Ordem do Dia; ***(v)*** aprovar a alteração de valores, bem como a recomposição do Fundo de Reserva, nos termos consignado na ata da AGT 20/01/2023; ***(vi)*** aprovar a inclusão de multa por descumprimento em percentual equivalente a 2,50%aa sobre o saldo devedor atualizado da CCB na data da notificação do descumprimento, calculado *pro-rata temporis*, com base em um ano de 360 dias, desde a data da notificação ou última data de aniversário até a próxima data de aniversário ou efetivo cumprimento da obrigação pecuniária; ***(vii)*** aprovar a alteração de cálculo e nomenclatura do ILG, de forma que passe a ser calculado conforme fórmula constante na ata da AGT 20/01/2023; ***(viii)*** validar a obrigação da Devedora de aportar R$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) na conta do patrimônio separado, a contar do mês de janeiro/24, pelo período de 10 meses. Sendo certo que, caso a Devedora resolva antecipar o montante das parcelas, em volume total ou parcial, o valor aportado não terá aplicação do prêmio de pré-pagamento na Amortização Extraordinária, e o valor será destinado conforme a Ordem de Prioridade de Pagamentos; e ***(ix)*** vedar a liberação das despesas de marketing para a Devedora, descritas na clausula 8.9 no Termo de Securitização; e

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

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular De Alienação Fiduciária De Imóveis Em Garantia E Outras Avenças ("Primeiro Aditamento").

1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Primeiro Aditamento não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Primeiro Aditamento no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças.

2. OBJETO

Este documento foi assinado digitalmente por Antonio Carlos Madia, Salvador Rodrigues Franzese, Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 552C-D98C-68EA-4611.

Este documento foi assinado digitalmente por Antonio Carlos Madia, Salvador Rodrigues Franzese, Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 552C-D98C-68EA-4611.

2.1. Tendo em vista as deliberações aprovadas nas assembleias AGT 15/08/2022 e AGT 20/01/2023, bem como a retificação da data de verificação para o 7º (sétimo) Dia Útil, não havendo necessidade de deliberação em assembleia por se tratar de erro material, conforme item (ii) da Cláusula 11.18 do Termo de Securitização, ajustam as Partes por meio deste Primeiro Aditamento, em caráter irrevogável e irretratável, alterar a redação do item 2.8, que passa a vigorar com a redação:

> *"2.8. Fica acordado entre as Partes que durante toda a vigência da CCB e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, deverá ser assegurado pela Fiduciante a manutenção de percentual mínimo de garantia ("Percentual Mínimo de Garantia"), que corresponda a, no máximo, 70% (setenta por cento) do saldo devedor da CCB, a ser verificado até o 7º (sétimo) Dia Útil de cada mês ("Data de Verificação") pela* ***OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.****, inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.879.876/0001-00 ("Agente de Verificação"), de acordo com a seguinte fórmula:*

$$LTV = \frac{Saldo\ Devedor\ Atualizado\ da\ CCB}{\begin{matrix} VPL\ dos\ Direitos\ Creditórios + 60\% * VGV\ Estoque + 40\%\ do\ VGV\ das\ unidades\ Ocupadas \\ + Valor\ Venda\ Forçada\ do\ Terreno - \ Impostos \end{matrix}} < 70\%$$

2.2. Em continuidade as implementações das deliberações aprovadas nas assembleias AGT 15/08/2022 e AGT 20/01/2023, ajustam as Partes por meio deste Primeiro Aditamento, em caráter irrevogável e irretratável, incluir o item 2.8.2, que passa a vigorar com a seguinte redação:

> *"2.8.2. Em não sendo observado do Percentual Mínimo de Garantia, sem prejuízo do disposto no item 2.8.1 acima, a Fiduciante ficará obrigada a pagar penalidade equivalente a 2,50% a.a (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento ao ano), sobre o saldo devedor atualizado da CCB na data do descumprimento, calculada pro-rata temporis, com base em um ano de 360 dias, desde a data do descumprimento até a data do efetivo cumprimento da obrigação pecuniária.".*

3. RATIFICAÇÕES

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas que não apresentem incompatibilidade com este Primeiro Aditamento, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

4. REGISTRO

4.1. A Fiduciante responde pelo registro do Primeiro Aditamento junto aos Ofícios de Registro de Imóveis competentes e, por todas as despesas decorrentes deste Primeiro Aditamento, compreendendo, dentre outras, aquelas relativas a emolumentos

Este documento foi assinado digitalmente por Antonio Carlos Madia, Salvador Rodrigues Franzese, Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 552C-D98C-68EA-4611.

Este documento foi assinado digitalmente por Antonio Carlos Madia, Salvador Rodrigues Franzese, Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 552C-D98C-68EA-4611.

necessários ao seu registro. Bem como se obriga a realizar, o registro deste Primeiro Aditamento em até 60 (sessenta) dias a contar da respectiva data de assinatura. A Fiduciante se obriga a enviar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis do referido registro, cópia digitalizada do presente Primeiro Aditamento com evidência de registro nos termos desta Cláusula.

5. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

5.1. Legislação Aplicável: Este Primeiro Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

5.2. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 983, Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o Primeiro Aditamento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2023.
(assinaturas nas próximas páginas)

Este documento foi assinado digitalmente por Antonio Carlos Madia, Salvador Rodrigues Franzese, Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 552C-D98C-68EA-4611.

Este documento foi assinado digitalmente por Antonio Carlos Madia, Salvador Rodrigues Franzese, Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 552C-D98C-68EA-4611.

(Página 1/1 de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular De Alienação Fiduciária De Imóveis Em Garantia E Outras Avenças, em 27 de fevereiro de 2023)

TERRAZZO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Fiduciante

_____	_____
Nome: Salvador Rodrigues Franzese	Nome: Antonio Carlos Madia
Cargo: Administrador	Cargo: Administrador

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A
Fiduciária

_____
Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: Diretor

Testemunhas:

Nome: Mara Cristina Lima	Nome: Flavia Rezende Dias
CPF : 148.236.208-28	CPF: 370.616.918-59

Este documento foi assinado digitalmente por Antonio Carlos Madia, Salvador Rodrigues Franzese, Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 552C-D98C-68EA-4611.

Este documento foi assinado digitalmente por Antonio Carlos Madia, Salvador Rodrigues Franzese, Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código 552C-D98C-68EA-4611.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/552C-D98C-68EA-4611 ou vá até o site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 552C-D98C-68EA-4611

Hash do Documento

39B02D0F71ABCBBC2E6C5557D1739860274F04913816A9C6F31EF94371620A90

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 01/03/2023 é(são) :

- Antonio Carlos Madia (Signatário) - 068.353.098-49 em 01/03/2023 15:17 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Salvador Rodrigues Franzese (Signatário) - 733.598.748-20 em 01/03/2023 14:21 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em 01/03/2023 09:37 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em 28/02/2023 16:45 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em 28/02/2023 15:53 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital