



8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Geraldo José Filiaci Cunha

Pça Pe Manuel da Nóbrega 21 - 5º And - Centro
Tel.: (XX11) 3107-0111 e 3777-8680 - Email: 8rtd@8rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.544.089 de 09/08/2022

Certifico e dou fé que o documento eletrônico, contendo **38 (trinta e oito) páginas** (arquivo anexo), foi apresentado em 09/08/2022, o qual foi protocolado sob nº 1.549.979, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.544.089** no Livro de Registro B deste 8º 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:

MARA CRISTINA LIMA:14823620828(Padrão: ICP-Brasil)
JIVAGO DE CASTRO RAMALHO:34295640344(Padrão: ICP-Brasil)
FLAVIA REZENDE DIAS:37061691859(Padrão: ICP-Brasil)
LAURA VERBICARO CASTRO:68951710297(Padrão: ICP-Brasil)
RODRIGO GERALDI ARRUY:25033396897(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, 09 de agosto de 2022

Assinado eletronicamente

Cristiano R. Rodrigues
Escrevente Autorizado

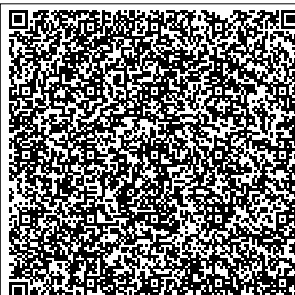
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 6.433,41	R\$ 1.828,46	R\$ 1.251,47	R\$ 338,60	R\$ 441,53
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 308,80	R\$ 134,84	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 10.737,11



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 qr code.

00200943493154548



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
1137534TIFA000039643BD22K

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 6.433,41	R\$ 1.828,46	R\$ 1.251,47	R\$ 338,60	R\$ 441,53	R\$ 308,80	R\$ 134,84	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 10.737,11

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

CELEBRADO ENTRE

VANGUARDA ENGENHARIA LTDA.
NA QUALIDADE DE DEVEDORA E FIDUCIANTE

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
NA QUALIDADE DE FIDUCIÁRIA E SECURITIZADORA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

SEÇÃO I
PARTES

Pelo presente instrumento particular as partes abaixo identificadas:

Vanguarda Engenharia Ltda., sociedade com sede na Avenida Senador Area Leão, nº 1398, Jockey Clube, CEP 64049-110, Teresina, PI, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.248.587/0001-76, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Devedora e Fiduciante ("**Vanguarda**"); e

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., sociedade com sede na Rua Iguatemi, n.º 192, Conjunto 152, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 31.468.139/0001-98, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e Fiduciária ("**Casa de Pedra**" ou "**CPSec**").

SEÇÃO II
TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. Definições. Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

"Adquirentes"	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
"Agente de Monitoramento"	A Arke Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda. , com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, cj. 72, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46, a ser contratada, às expensas da Devedora, para monitoramento dos Contratos de Venda e Compra e do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios (com acompanhamento da performance de vendas e fluxo financeiro do projeto), bem como para a emissão do Relatório de Monitoramento.
"Agente Fiduciário"	A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Rua Joaquim Floriano n.º 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 15.227.994/0004-01.
"Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is)" ou "AFI"	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das

Parte integrante do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado entre a Vanguarda Engenharia Ltda. e Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

	(iv) Contrato de Cessão; (v) Contratos de Garantia; (vi) Termo de Securitização; (vii) Boletins de Subscrição; e (viii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
“Emissão”	A emissão dos CRI, de acordo com Termo de Securitização.
“Empreendimento”	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) descrito(s) na CCB.
“Encargos Moratórios”	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa de 5% (cinco por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i> , que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual as CCI são emitidas.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados na CCB.
“Fiduciária” ou “Securitizadora”	A Casa de Pedra.
“Financiamento Imobiliário”	O financiamento imobiliário concedido à Devedora por meio das CCB.

“Imóvel(is) Destinatário(s)”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no “Anexo – Destinação de Recursos” da CCB.
“Imóvel(is) Garantia”	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no “Anexo – Imóvel(is) Garantia” e no(s) Contrato(s) de AFI.
“Imóvel(is)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
“INCC-DI”	O Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Instituição Custodiante”	A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade com filial na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.
“Instituição Financeira”	A Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19.
“Instrução CVM 476”	A Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009.
“Intermediador Líder”	A Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade com sede, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
“Lei 10.165”	A Lei n.º 10.165, de 27 de dezembro de 2000.
“Lei 10.931”	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lei 4.591”	A Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
“Lei 4.728”	A Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965.

“Lei 6.404”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“MP 1.103”	A Medida Provisória n.º 1.103, de 15 de março de 2022.
“MP 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Lastro e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI de acordo com o disposto no Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a

	(v) Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo no(s) Fundo(s); e (vi) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.
“Relatório de Monitoramento”	O relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Venda e Compra e Direitos Creditórios, nos termos deste instrumento. O relatório será utilizado para o cálculo do LTV (conforme definidos na CCB) e demais acompanhamentos necessários previstos neste instrumento.
“Termo de Securitização”	<i>O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série e 2ª Série da 2ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.</i>
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Tributos”	São impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros.
“Unidades”	São as unidades pertencentes ao Empreendimento, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra. Esta definição engloba as unidades que (i) já foram comercializadas; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (iii) venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados e vigentes; e/ou (iv) para fins da(s) AFI, as futuras unidades autônomas que irão compor Empreendimento, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, de titularidade da Devedora. A(s) AFI passará(ão) a englobar as respectivas Unidades, em substituição à matrícula mãe, quando do desmembramento desta e consequente criação das matrículas individualizadas das Unidades.

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;

CLÁUSULA PRIMEIRA

OBJETO

- 1.1. Objeto. Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, na qualidade de única e legítima proprietária dos Direitos Creditórios, os quais encontram-se devidamente descritos e caracterizados no “Anexo – Lista de Direitos Creditórios”, neste ato, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, com redação dada pelo artigo 55 da Lei 10.931, do Decreto-Lei 911 e do artigo 18 da Lei 9.514, cede e transfere bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios.
- 1.1.1. Integração, ainda, esta Garantia todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada. Esses créditos, bens e direitos sujeitar-se-ão a todos os termos e condições aqui estipulados.
- 1.1.2. Para os fins da Cláusula 1.1., a Fiduciante declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições dos Documentos da Operação, em especial da CCB e do Termo de Securitização que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento.
- 1.1.3. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios é desde já reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito e deverá ser registrada no Cartório de Títulos e Documentos, nos termos da Cláusula Nona.
- 1.1.4. A Fiduciante se responsabiliza pela legalidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência correção, legitimidade e suficiência das informações relativas aos Direitos Creditórios, garantindo que os referidos Direitos Creditórios, encontram-se livres e desembaraçados de qualquer ônus, gravames, restrição ou contestação, de natureza pessoal e/ou real, por parte de terceiros ou dos respectivos devedores, não tendo conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios.
- 1.1.5. A Fiduciária, de acordo com os poderes a ela outorgados em razão deste instrumento, poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo terceiro do artigo 66-B da Lei 4.728, do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, incluindo o direito de utilizar os valores depositados na Conta do Patrimônio Separado para pagamento regular das Obrigações Garantidas, observando o quanto disposto no presente instrumento e na CCB Comerciais a esse respeito.
- 1.1.6. Todo e qualquer valor oriundo dos Direitos Creditórios que esteja, a qualquer tempo, depositado na conta cobrança vinculada à Fiduciante e na Conta do Patrimônio Separado integrará o objeto da presente Garantia, nos termos previstos neste instrumento, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

Protocolo nº 1.549.979 de 09/08/2022 às 16:25:44h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.544.089** em **09/08/2022** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 6.433,41	R\$ 1.828,46	R\$ 1.251,47	R\$ 338,60	R\$ 441,53	R\$ 308,80	R\$ 134,84	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 10.737,11

1.2. Cessão Boa, Firme e Valiosa. A Fiduciante, para fazer a presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sempre boa, firme e valiosa, de acordo com os seus termos, inclusive perante os Adquirentes, se obriga a adotar todas as medidas necessárias, incluindo:

- (i) Não aditar, modificar, distratar ou alterar os Contratos de Venda e Compra, ou, ainda, não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Direitos Creditórios, bem como na alteração das condições e procedimentos de pagamento dos Direitos Creditórios sem a prévia e expressa anuência da Fiduciária, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI (sendo certo que a Fiduciária deverá figurar em qualquer aditamento como titular ou fiduciária, conforme o caso, dos respectivos Direitos Creditórios);
- (ii) Somente renunciar ao exercício de qualquer direito, tácita ou expressamente, ou alterar, por meio de aditamento ou por qualquer outro meio os Contratos de Venda e Compra nas hipóteses em que tal renúncia não gerar o descumprimento do disposto no item (i), acima, acarretar ou resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Direitos Creditórios ou na alteração das condições e procedimentos de pagamento, incluindo prazo, periodicidade e atualização monetária, ressalvadas as hipóteses de alteração dos índices de atualização monetária, e observada, no entanto, eventual disposição a esse respeito constante deste instrumento;
- (iii) Encaminhar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tome conhecimento de qualquer fato (incluindo o recebimento da citação e/ou notificação contra si apresentada por terceiros) que possa afetar adversamente as obrigações dos Adquirentes, observado que, caso a Fiduciante receba notificação que apresente prazo de resposta inferior a 5 (cinco) Dias Úteis, obriga-se a encaminhar tal notificação à Fiduciária em tempo hábil para resposta;
- (iv) Efetuar, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, os respectivos lançamentos contábeis correspondentes à cessão irrevogável e irretratável dos Direitos Creditórios à Fiduciária; e
- (v) Adotar todas as medidas que se fizerem necessárias para que a presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios seja (e permaneça) boa, firme, valiosa, final e definitiva, para todos os fins e efeitos.

1.3. Transferência de Titularidade. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios resulta na transferência, pela Fiduciante à Fiduciária, da propriedade resolúvel e da posse indireta dos Direitos Creditórios.

1.3.1. A transferência da titularidade dos Direitos Creditórios se dará com a celebração do presente instrumento.

- (ii) Atualização Monetária. Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente pela variação positiva acumulada do INCC-DI;
- (iii) Juros Remuneratórios. 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, observado o disposto no Lastro;
- (iv) Encargos Moratórios. Multa de 5% (cinco por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido de Juros Moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso; e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Fiduciária na cobrança do crédito;
- (v) Periodicidade do Pagamento. Conforme o Cronograma de Pagamentos constante do “Anexo – Cronograma de Pagamentos” da CCB;
- (vi) Prazo. 1.118 (um mil cento e dezoito) dias, a contar da data de emissão da CCB;
- (vii) Data de Vencimento Final. A última data de pagamento estipulada no Cronograma de Pagamentos da CCB; e
- (viii) Local de Pagamento. Os pagamentos devidos pela Devedora em decorrência da emissão da CCB serão efetuados exclusivamente mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado.

2.1.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1., as Obrigações Garantidas encontram-se perfeitamente descritas e caracterizadas na CCB, do qual este instrumento é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA TERCEIRA

UTILIZAÇÃO, GESTÃO E COBRANÇA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

- 3.1. Utilização dos Recursos. Os Direitos Creditórios devem ser depositados na Conta do Patrimônio Separado e sua utilização, pela Fiduciária, observado o previsto na Cláusula Primeira, será realizada de acordo com a finalidade e a forma estabelecidas na CCB e no presente instrumento.
- 3.2. Cobrança dos Direitos Creditórios. A cobrança dos Direitos Creditórios será realizada pela Devedora, por meio de boletos bancários, os quais vincularão os pagamentos à Conta do Patrimônio Separado. Sendo certo que, o processo de transferência da cobrança dos Direitos Creditórios deverá ser implantando no prazo previsto para tanto neste instrumento.
- 3.2.1. A Fiduciante e a Fiduciária se obrigam a, em até 30 (trinta) dias corridos contados da presente data, implantar o processo de transferência da cobrança dos Direitos Creditórios junto ao atual banco arrecadador para assegurar que os pagamentos decorrentes dos Direitos Creditórios sejam realizados, a partir desta data, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, bem como se

Protocolo nº 1.549.979 de 09/08/2022 às 16:25:44h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.544.089** em **09/08/2022** neste **8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 6.433.41	R\$ 1.828.46	R\$ 1.251.47	R\$ 338.60	R\$ 441.53	R\$ 308.80	R\$ 134.84	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 10.737.11

4.1. Inadimplemento. Verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, os Direitos Creditórios serão utilizados pela Fiduciária para sua satisfação mediante excussão parcial e/ou total da garantia, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19 da Lei 9.514, na forma da Cascata de Pagamentos (conforme definido na CCB), de modo que as importâncias recebidas a título de pagamento dos Direitos Creditórios serão consideradas na quitação das Obrigações Garantidas.

4.1.1. Na hipótese prevista na Cláusula 4.1., a Fiduciária, enquanto companhia securitizadora nomeada no Termo de Securitização e gestora do Patrimônio Separado, em benefício dos Titulares dos CRI, e de acordo com os poderes a ela outorgados em razão deste instrumento terá o direito de utilizar a totalidade dos valores depositados na Conta do Patrimônio Separado para a liquidação das Obrigações Garantidas, bem como de negociar e ceder a terceiros, independentemente de qualquer leilão, hasta pública ou de procedimento judicial, os Direitos Creditórios, aplicando o produto obtido para liquidação das Obrigações Garantidas, podendo exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei 4.728, do artigo 19, IV, da Lei 9.514 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, inclusive, sem limitação:

- (i) O direito de utilizar os valores depositados na Conta do Patrimônio Separado para pagamento das Obrigações Garantidas;
- (ii) O direito de alienar a terceiros os Direitos Creditórios, seja por meio de execução judicial ou de alienação particular (venda amigável), a critério exclusivo dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral; e
- (iii) No exercício dos direitos e recursos contra a Fiduciante, nos termos deste instrumento, e demais documentos correlatos, o direito de excutir as Garantias simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

4.2. Saldo Remanescente. Caso exista, após a realização da garantia constituída nos termos deste instrumento, saldo em aberto das Obrigações Garantidas, a Fiduciante permanecerá responsável pelo referido saldo até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

4.3. Utilização Parcial. A eventual utilização parcial da garantia não afetará os termos, condições e proteções deste instrumento em nome da Fiduciária e em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que a Fiduciária poderá utilizá-la sucessivas vezes, a fim de garantir a liquidação total de todas as Obrigações Garantidas.

4.4. Ordem de Excussão/Execução. Tendo em vista que a presente Garantia é firmada sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, as Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária definir a ordem de excussão/execução das Garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, observado o disposto a esse respeito na CCB, sendo que a execução da presente Garantia será procedida de

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 6.433,41	R\$ 1.828,46	R\$ 1.251,47	R\$ 338,60	R\$ 441,53	R\$ 308,80	R\$ 134,84	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 10.737,11

- (ii) Os Contratos de Venda e Compra consubstanciam-se em relação contratual regularmente constituída e válida, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- (iii) Os Direitos Creditórios encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo do conhecimento da Fiduciante a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Fiduciante de celebrar o presente instrumento ou de realizar a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios;
- (iv) Não há ações ou processos em curso junto a qualquer juízo, tribunal, entidade governamental, órgão ou árbitro que possam afetar a legalidade, validade, exequibilidade do presente instrumento ou a capacidade da Fiduciante de cumprir as obrigações assumidas consoante este instrumento;
- (v) Foi diligente na verificação e não há procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios ou, ainda que indiretamente, qualquer um dos Documentos da Operação;
- (vi) Está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos Direitos Creditórios;
- (vii) É a única e legítima titular dos Direitos Creditórios;
- (viii) Cumprirá rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei 10.165, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão; e
- (ix) Conhece e aceita, bem como ratifica, todos os termos e condições da CCB e dos demais Documentos da Operação, em especial aqueles estabelecidos na cláusula sexta da CCB referentes à venda das Unidades, bem como a gestão, cobrança e utilização dos Direitos Creditórios.

7.1. Obrigações de Fazer da Fiduciante. Sem prejuízo das demais obrigações da Fiduciante nos termos deste instrumento, a Fiduciante concorda que, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente pagas e cumpridas:

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 6.433,41	R\$ 1.828,46	R\$ 1.251,47	R\$ 338,60	R\$ 441,53	R\$ 308,80	R\$ 134,84	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 10.737,11

29

- (vi)

Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado;
- (vii)

For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (viii)

Ocorrer a alteração da lista da proporção de alocação de recursos ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s); e
- (ix)

Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

11.7.3. Em decorrência do estabelecido neste instrumento, a Fiduciante se compromete a colaborar com a Fiduciária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes de acordo com eventuais exigências apresentadas, no prazo concedido pela respectiva autoridade ou órgão, conforme venha a ser solicitado pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário.

11.8. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

11.9. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

11.10. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento, inclusive no que se refere ao pagamento do preço de subscrição dos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos.

11.11. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

11.12. Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, inclusive para inclusão em eventuais relatórios de gestão de Titulares dos CRI.

11.13. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 6.433,41	R\$ 1.828,46	R\$ 1.251,47	R\$ 338,60	R\$ 441,53	R\$ 308,80	R\$ 134,84	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 10.737,11

33

ANEXO

LISTA DE DIREITOS CREDITÓRIOS

Unidade Vendida	Cliente	Índice	Juros	Correção	Data de Referência	Total
JN0105-C	FABIOLA FERREIRA HORTENCIO VERAS	INCCDI-BIO	0	Mensal	Julho/22	694.388,04
JN0107-A	ANA CRISTINA MENESES DE SOUSA (816)	INCCDI-POS	0	Mensal	Julho/22	535.981,12
JN0108-B	ANE SELMA CRUZ ARAGAO	INCCDI-POS	0	Mensal	Julho/22	270.844,43
JN0110-A	MARLISE LOPES DA SILVA	INCCDI-POS	0	Mensal	Julho/22	438.511,45
JN0111-D	PABLO HENRIQUE PEREIRA DA SILVA	INCCDI-BIO	0	Mensal	Julho/22	615.841,78
		(vazio)	0	(vazio)	Julho/22	107,28
JN0112-D	ALONILSON DO NASCIMENTO LIMA	INCCDI-POS	0	Mensal	Julho/22	601.471,93
JN0205-C	AMPARO MARIA DA SILVA	INCCDI-BIO	0	Mensal	Julho/22	234.013,25
		INCCDI-POS	0	Mensal	Julho/22	111,54
JN0207-A	TIAGO FIGUEIREDO DE BRITO NERY	INCCDI-POS	0	Mensal	Julho/22	483.673,48
		(vazio)	0	(vazio)	Julho/22	73,85
JN0210-A	MARIA DA GRAÇA DOS SANTOS MACEDO	INCCDI-BIO	0	Mensal	Julho/22	355.908,94
		(vazio)	0	(vazio)	Julho/22	470,46
JN0212-D	EDNALDO DE SOUSA OLIVEIRA	INCCDI-POS	0	Mensal	Julho/22	426.832,24
		(vazio)	0	(vazio)	Julho/22	68,37
JN0403-B	JANILDA SILVESTRE BARBOSA BASTOS	INCCDI-BIO	0	Mensal	Julho/22	320.621,01
		(vazio)	0	(vazio)	Julho/22	2.668,94
JN0405-C	JANILDA SILVESTRE BARBOSA BASTOS	INCCDI-BIO	0	Mensal	Julho/22	749.377,87
		(vazio)	0	(vazio)	Julho/22	6.238,03
JN0406-C	CAMILA TAJRA EVANGELISTA ARAUJO	INCCDI-POS	0	Mensal	Julho/22	557.630,68
JN0407-A	TM AUGUSTO MORAIS EIRELI	INCCDI-POS	0	Mensal	Julho/22	398.643,84
		(vazio)	0	(vazio)	Julho/22	1.306,72
JN0408-B	ANTONIO FRANCISCO DE SOUSA	INCCDI-BIO	0	Mensal	Julho/22	89.230,42
		INCCDI-POS	0	Mensal	Julho/22	220.094,60
JN0410-A	ANTONIO EXPEDITO SIMEÃO SOUZA	INCCDI-BIO	0	Mensal	Julho/22	445.676,38
		(vazio)	0	(vazio)	Julho/22	453,23
JN0411-D	RAVANNA SOUZA MAIA	INCCDI-POS	0	Mensal	Julho/22	659.495,73
JN0412-D	JACKSON DOS SANTOS ROCHA	INCCDI-BIO	0	Mensal	Julho/22	424.112,79
		(vazio)	0	(vazio)	Julho/22	1.022,09

Parte integrante do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado entre a Vanguarda Engenharia Ltda. e Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

