

CERTIDÃO

CERTIFICO a requerimento formulado pela VANGUARDÁ ENGENHARIA LTDA, por seu representante legal Sr. Jivago de Castro Ramalho, que revendo e buscando neste Serviço Registral de Títulos e Documentos da 3ª Circunscrição, Livro B-106 sob o número de ordem 32.428 datado de 11/08/2022, nele verifiquei constar o registro de um INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS Celebrado Entre PLANNER SOCIEDADE DE CREDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A. (como Cedente), CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. (como Cessionária Securitizadora), VANGUARDÁ ENGENHARIA LTDA (como Devedora), JIVAGO DE CASTRO RAMALHO e LAURA VERBICARO CASTRO (como Intervenientes), Emitido em 29 de julho de 2022. O referido é verdade e dou fê. Eu Karla Fernandes Lopes Barroso, Karla Fernandes Lopes Barroso, escrevente substituta a digitei. Emolumentos: R\$ 19,85; FERMOJUPI: R\$ 3,97; Selos: R\$ 0,26; MP: R\$ 1,09; Total: R\$ 25,17. O presente ato só terá validade com o Selo: ADW00713 - E3A4. Consulte a autenticidade do selo em www.tjpi.jus.br/portalextra.

Teresina (PI), 11 de agosto de 2022.

Karla Fernandes Lopes Barroso

8/P Registro de Títulos e Documentos

Interina

Cartório 2º Of. de Notas e Reg. de Imóveis
3ª Circunscrição
Karla Fernandes Lopes Barroso
Escrevente Substituta - RTD/RCPJ
Teresina-Piauí

Poder Judiciário
do Estado do Piauí
Selo Digital de Fiscalização
Cartório
NORMAL



ADW00713 - E3A4

Confira o ato em:
www.tjpi.jus.br/portalextra

CÓPIA / COPIA



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

CELEBRADO ENTRE

PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.
NA QUALIDADE DE CEDENTE

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

VANGUARDA ENGENHARIA LTDA.
NA QUALIDADE DE DEVEDORA

JIVAGO DE CASTRO RAMALHO
LAURA VERBICARO CASTRO
NA QUALIDADE DE INTERVENIENTES

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Irajá Martini Do Amaral Gonçalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldi Arruy e Flavia Rezende Dias.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENCAS

SEÇÃO I PARTES



Pelo presente instrumento particular as partes abaixo identificadas:

Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., instituição financeira, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3900, 10º andar, CEP 04538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.684.234/0001-19, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Instituição Financeira e Cedente (“**Planner**”);

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 na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Securitizadora e Cessionária (“**CPSec**”);

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

Jivago de Castro Ramalho, brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade RG n.º 930.526 SSP/PI, inscrito no CPF sob o n.º 342.956.403-44, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Laura Verbicaro Castro**, residente e domiciliado na Avenida Rio Poti, n.º 1.685, Apto. 1.402, Ed. Jardim Positano, Bairro Fátima, CEP 64.049-410, Teresina, PI, na qualidade de interveniente (“**Jivago**”); e

Laura Verbicaro Castro, brasileira, empresária, portadora da carteira de identidade RG n.º 4.218.253 SSP/PI, inscrita no CPF sob o n.º 689.517.102-97, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com **Jivago de Castro Ramalho**, residente e domiciliada na Avenida Rio Poti, n.º 1.685, Apto. 1.402, Ed. Jardim Positano, Bairro Fátima, CEP 64.049-410, Teresina, PI, na qualidade de interveniente (“**Laura**”).

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 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 nº 15.227.994/0004-01.
“Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is) 1” ou “AFI 1”	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia 1, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas 1, de acordo com o Lastro 1 e do(s) Contrato(s) de AFI 1.
“Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is) 2” ou “AFI 2”	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia 2, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas 2, de acordo com o Lastro 2 e do(s) Contrato(s) de AFI 2.
“Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is)” ou “AFI”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis 1; e (ii) Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis 2.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 13º andar, CEP 20.031-919, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
“Atualização Monetária”	A Atualização monetária, com base na variação positiva acumulada do INCC-DI.
“Aval”	A garantia fidejussória prestada pelo(s) Avalista(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Lastros.
“Avalista(s)”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua Aval. Para os fins deste instrumento, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) Jivago; e (ii) Laura.
“B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição”	O boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo integra os anexos do Termo de Securitização.

Parte integrante do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado por Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Jivago de Castro Ramalho e Laura Verbicaro Castro

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Irajá Martini Do Amaral Gonçalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldí Arruy e Flávia Rezende Dias.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Irajá Martini Do Amaral Gonçalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldí Arruy e Flávia Rezende Dias.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.



"CCB 1" ou "Lastro 1"	A Cédula de Crédito Bancário n.º 450 no valor de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), emitida nesta data pela Devedora em favor da Instituição Financeira.
"CCB 2"	A Cédula de Crédito Bancário n.º 451 no valor de R\$ 20.837.000,00 (vinte milhões oitocentos e trinta e sete mil reais), emitida nesta data pela Devedora em favor da Instituição Financeira.
"CCB 3"	A Cédula de Crédito Bancário n.º 452 no valor de R\$ 2.163.000,00 (dois milhões cento e sessenta e três mil reais), emitida nesta data pela Devedora em favor da Instituição Financeira.
"CCBs" ou "Lastros"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) CCB 1; (ii) CCB 2; e (iii) CCB 3.
"CCI 1"	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários (CCB 1), emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI 2"	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários (CCB 2), emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI 3"	As Cédulas de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários (CCB 3), emitidas por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"CCI"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) CCI 1; (ii) CCI 2; e (iii) CCI 3.
"Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios 1" ou "CF 1"	A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios 1, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas 1, de acordo com o Lastro 1 e do(s) Contrato(s) de CF 1.
"Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios 2" ou "CF 2"	A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios 2, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas 2, de acordo com o Lastro 2 e do(s) Contrato(s) de CF 2.
"Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios" ou "CF"	São, quando mencionadas em conjunto:

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Irajá Martini Do Amaral Gonçalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldí Arruy e Flávia Rezende Dias.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.



	(i) Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios 1, e (ii) Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios 2.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
"Código Penal"	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
"COFINS"	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Condições Precedentes"	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Integralização possa ocorrer, na forma dos Lastros e deste instrumento, observado o disposto nos referidos instrumentos. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Integralização nos Lastros.
"Conta da Devedora"	A conta corrente n.º 772-8, agência n.º 4250, do Banco Caixa Econômica Federal (banco n.º 104), de titularidade da Devedora.
"Conta do Agente de Medição"	A conta corrente n.º 13004283-9, agência n.º 0248, do Banco Santander S.A. (banco n.º 033), de titularidade do Agente de Medição, ou aquela que o Agente de Medição Indicar
"Conta do Patrimônio Separado"	A conta corrente n.º 39632-4, agência n.º 8145, do Banco Itaú S/A (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora.
"Contrato de Cessão"	O presente instrumento.
"Contrato de Distribuição"	O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 2ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.,</i> celebrado entre a Securitizadora e o Intermediador Líder.
"Contrato de Monitoramento"	O <i>Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Administração de Monitoramento,</i> celebrado entre o Agente de Monitoramento, a Devedora e a Securitizadora.
"Contrato(s) de AFI 1"	O(s) <i>Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças,</i> que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante(s), e pela

	Securitzadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFI 1.
"Contrato(s) de AFI 2"	O(s) <i>Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças</i> , que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitzadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFI 2.
"Contrato(s) de AFI"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Contrato(s) de AFI 1; e (ii) Contrato(s) de AFI 2.
"Contrato(s) de CF 1"	O(s) <i>Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitzadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) CF 1.
"Contrato(s) de CF 2"	O(s) <i>Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> , que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitzadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) CF 2.
"Contrato(s) de CF"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Contrato(s) de CF 1; e (ii) Contrato(s) de CF 2.
"Contrato(s) de Garantia"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastros, para os fins do Aval; (ii) Contrato(s) de AFI; (iii) Contrato(s) de CF; e (iii) Qualquer instrumento(s) de constituição de qualquer garantia adicional eventualmente constituída para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.
"Contratos de Financiamento"	São os contratos de financiamento celebrados entre o respectivo Adquirente e instituição financeira de primeira linha para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.



<p>"Contratos de Venda e Compra"</p>	<p>São os respectivos contratos/promessas de compra e venda e escrituras de transferência e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade, celebrados entre a Devedora e os respectivos Adquirentes das Unidades, conforme devidamente identificados no(s) respectivo(s) Contrato(s) CF, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.</p>
<p>"CPF"</p>	<p>O Cadastro de Pessoas Físicas.</p>
<p>"Créditos Imobiliários (CCB 1)"</p>	<p>Todos os direitos creditórios decorrentes da CCB 1 e representados pela CCI 1, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB 1, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB 1, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força da CCB 1, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB 1.</p>
<p>"Créditos Imobiliários (CCB 2)"</p>	<p>Todos os direitos creditórios decorrentes da CCB 2 e representados pela CCI 2, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB 2, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB 2, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força da CCB 2, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB 2.</p>
<p>"Créditos Imobiliários (CCB 3)"</p>	<p>Todos os direitos creditórios decorrentes da CCB 3 e representados pela CCI 3, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos da CCB 3, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB 3, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força da CCB 3, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas,</p>



Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Irajá Martini Do Amaral Gonçalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldi Arruy e Flavia Rezende Dias. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.



	honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB 3.
“Créditos Imobiliários”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Créditos Imobiliários (CCB 1); (ii) Créditos Imobiliários (CCB 2) e (iii) Créditos Imobiliários (CCB 3).
“Credora”	A respectiva credora dos Créditos Imobiliários, de forma que, originalmente, o termo “Credora” se refere à Instituição Financeira, <u>mas, após a celebração do Contrato de Cessão, o termo “Credora” passará a indicar exclusivamente a Securitizadora, de acordo com o disposto na cláusula treze dos Lastros.</u>
“CRI (1ª Série)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 2ª emissão da Securitizadora.
“CRI (2ª Série)”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª série da 2ª emissão da Securitizadora.
“CRI”	São, quando mencionados em conjunto: (i) CRI (1ª Série); e (ii) CRI (2ª Série).
“Cronograma de Integralizações”	O cronograma de integralizações estipulado nos Lastros e no Termo de Securitização, que estabelece as datas nas quais se pretende realizar as integralizações dos CRI. O Cronograma de Integralizações é meramente tentativo e indicativo, de forma que, a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação das Datas de Integralizações não será considerado em descumprimento de obrigação, nos termos deste instrumento e tampouco exigirá o aditamento do referido cronograma.
“CSLL”	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Decreto 10.278”	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
“Devedora”	A Vanguarda.
“Dia(s) Útil(eis)”	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento:

Parte Integrante do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado por Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Jivago de Castro Ramalho e Laura Verbicaro Castro

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Iraja Martini Do Amaral Goncalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldí Arruy e Flavia Rezende Dias.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Iraja Martini Do Amaral Goncalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldí Arruy e Flavia Rezende Dias. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.

	<p>(i) Realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e</p> <p>(ii) Não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.</p>
“Direitos Creditórios 1”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades do Empreendimento 1 comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.
“Direitos Creditórios 2”	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades do Empreendimento 2 comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.
“Direitos Creditórios”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Direitos Creditórios 1; e



Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Iraja Martini Do Amaral Gonçalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldi Arruy e Flavia Rezende Dias.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.



	(ii) Direitos Creditórios 2.
“Documentos da Operação”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastros; (ii) Contrato de Cessão; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Contratos de Garantia; (v) Termo de Securitização; (vi) Contrato de Distribuição; (vii) Contrato de Monitoramento; e (viii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.
“Emissão”	A emissão dos CRI, de acordo com Termo de Securitização.
“Empreendimento 1”	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) 1.
“Empreendimento 2”	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) 2.
“Empreendimentos”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Empreendimento 1; e (ii) Empreendimento 2.
“Escritura de Emissão de CCI”	<i>O Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora das CCI e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Instituição Custodiante das CCI.</i>
“Eventos de Vencimento Antecipado”	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado assim identificados nos Lastros, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das CCBs e, conseqüentemente, o resgate antecipado total dos CRI.
“Financiamento Imobiliário”	O(s) financiamento(s) imobiliário(s) concedido(s) à Devedora por meio dos Lastros CCB.
“Fundo de Obras 1”	O fundo de obras, que conterà os recursos necessários para a conclusão das obras de desenvolvimento do Empreendimento 1. Este fundo será formado com o saldo dos recursos das integralizações dos



	CRI, conforme o cumprimento das respectivas Precedentes, mantidos na Conta do Patrimônio observadas as regras estabelecidas no Lastro 1.
"Fundo de Obras 2"	O fundo de obras, que conterà os recursos necessários para a conclusão das obras de desenvolvimento do Empreendimento 2. Este fundo será formado com o saldo dos recursos das integralizações dos CRI, conforme o cumprimento das respectivas Condições Precedentes, mantidos na Conta do Patrimônio Separado, observadas as regras estabelecidas no Lastro 2.
"Fundo de Reserva"	O fundo de reserva a ser mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação, bem como a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora durante a Operação As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas nos Lastros.
"Fundo(s)"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundo de Obras 1; (ii) Fundo de Obras 2; e (iii) Fundo de Reserva.
"Garantias 1"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Aval; (ii) AFI 1; (iii) CF 1; (iv) Fundo de Obras 1; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas 1.
"Garantias 2"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Aval; (ii) AFI 2; (iii) CF 2; (iv) Fundo de Obras 2; (v) Fundo de Reserva; e



	(vi) Qualquer garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas 2.
“Garantias”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Garantias 1; e (ii) Garantias 2.
“Garantidor(es) AFI”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) do(s) Imóvel(is) Garantia no âmbito da(s) AFI. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidor(es) AFI” nos Lastros.
“Garantidor(es) CF”	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) dos Direitos Creditórios no âmbito da(s) CF. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidor(es) CF” nos Lastros.
“Garantidor(es)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Avalista(s); (ii) Garantidor(es) AFI; e (iii) Garantidor(es) CF.
“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“Imóvel(is) Destinatário(s) 1”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no Lastro 1.
“Imóvel(is) Destinatário(s) 2”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no Lastro 2.
“Imóvel(is) Destinatário(s)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Destinatário(s) 1; e (ii) Imóvel(is) Destinatário(s) 2.
“Imóvel(is) Garantia 1”	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI 1, conforme identificado(s) no Lastro 1 e no(s) Contrato(s) de AFI 1.
“Imóvel(is) Garantia 1”	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI 2, conforme identificado(s) no Lastro 2 e no(s) Contrato(s) de AFI 2.
“Imóvel(is) Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Imóvel(is) Garantia 1; e



	(ii) Imóvel(is) Garantia 2.
“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, apurado e divulgado mensalmente pela FGV.
“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” ou “Cedente”	A Planner .
“Instrução CVM 476”	A Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009.
“Integralização 1”	A primeira integralização dos CRI, que será equivalente a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).
“Integralização 2”	A segunda integralização dos CRI, que será equivalente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), após a realização da Integralização 1 e descontos previstos nos Lastros.
“Integralizações Subsequentes”	As demais integralizações dos CRI, após a Integralização 1, Integralização 2, observado o Cronograma de Integralizações.
“Integralizações”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Integralização 1; (ii) Integralização 2; e (iii) Integralizações Subsequentes.
“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
“Investimentos Permitidos”	São, quando mencionados em conjunto, títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa da instituição financeira na qual a Conta do Patrimônio Separado é mantida.

Parte integrante do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado por Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Jivago de Castro Ramalho e Laura Verbicaro Castro

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Iraja Martini Do Amaral Gonçalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldi Arruy e Flavia Rezende Dias.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Iraja Martini Do Amaral Gonçalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldi Arruy e Flavia Rezende Dias.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.



"IOF"	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
"IRPJ"	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
"ISSQN"	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"Juros Remuneratórios"	Os juros remuneratórios descritos no item 6 da "Seção II – Características da Operação" dos Lastros e calculados de acordo com o disposto nos referidos instrumentos.
"Lastro 2"	São, quando mencionadas em conjunto: (i) CCB 2; e (ii) CCB 3.
"Lei 10.931"	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
"Lei 13.874"	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
"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.
"Liberação"	Cada liberação de recursos dos respectivos Fundos de Obras feita pela Securitizadora à Devedora, nos termos dos Lastros.
"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.
"MP 983"	A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020.
"Obrigações Garantidas 1"	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 1 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 (CCB 1), 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



	<p>extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação;</p> <p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação;</p> <p>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</p> <p>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 exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou o(s) Garantidor(es) se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
<p>“Obrigações Garantidas 2”</p>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <p>(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 2 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 (CCB 2) e os Créditos Imobiliários (CCB 3), 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;</p>



	<p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação;</p> <p>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</p> <p>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 exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou o(s) Garantidor(es) se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
"Obrigações Garantidas"	São, quando mencionadas em conjunto: <p>(i) Obrigações Garantidas 1; e</p> <p>(ii) Obrigações Garantidas 2.</p>
"Oferta"	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento: <p>(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade;</p> <p>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</p>



	(iii) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Operação”	A presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.
“Parte Relacionada”	É, com relação a: (i) uma pessoa, qualquer outra pessoa que, de acordo com o conceito estabelecido no artigo 116 da Lei 6.404: (a) a controle; (b) seja por ela controlada; (c) esteja sob controle comum; e/ou (d) seja com ela coligada; (ii) determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e/ou (iii) determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
“Partes”	Os signatários deste instrumento.
“Patrimônio Separado”	O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 9.514 e da MP 1.103, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto por: (i) Créditos Imobiliários; (ii) CCI; (iii) Garantias; (iv) Conta do Patrimônio Separado; (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.
“Securitizadora” ou “Cessionária”	A CPSEC.
“Termo de Securitização”	O <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série e 2ª Série da 2ª</i>



	<i>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.
"Unidades"	São as unidades pertencentes aos Empreendimentos, 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) que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados e vigentes; e/ou (iv) para fins da(s) Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis, as futuras unidades autônomas que irão compor os Empreendimentos, originadas do Imóvel, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, de titularidade da Devedora. A(s) Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis passará(ão) a englobar as Unidades, em substituição à matrícula mãe, quando do desmembramento desta e conseqüente criação das matrículas individualizadas das Unidades.
"Valor da Cessão"	O valor de até R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), devido pela Cessionária à Cedente em contraprestação à cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários, no âmbito deste instrumento e nos termos da Cláusula Segunda.
"Valor do Principal"	O valor estipulado no item 2 da Seção II – "Características da Operação" do Quadro Resumo da CCB.

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;
- (ii) Qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos integram este instrumento e deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

Parte integrante do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado por Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Jivago de Castro Ramalho e Laura Verbicaro Castro

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Irajá Martini Do Amaral Gonçalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldí Arruy e Flávia Rezende Dias.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.



- (iv) Referências a este ou a qualquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (x) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras dos Lastros.

SEÇÃO III

Parte Integrante do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado por Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Jivago de Castro Ramalho e Laura Verbicaro Castro

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Iraja Martini Do Amaral Goncalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldi Arruy e Flavia Rezende Dias.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES



- (A) A Devedora emitiu as CCBs em favor da Instituição Financeira, por meio da qual foi concedido o Financiamento Imobiliário à Devedora, e cujos recursos serão destinados ao(s) respectivo(s) Imóvel(is) Destinatário(s);
- (B) Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias estabelecidas nas CCBs;
- (C) A Instituição Financeira cede à Securitizadora os Créditos Imobiliários, por meio da celebração deste instrumento;
- (D) Uma vez cedidos os Créditos Imobiliários, a Securitizadora emitirá as CCI para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da Escritura de Emissão de CCI, e posteriormente os vinculará aos CRI, de acordo com o Termo de Securitização;
- (E) Os CRI serão objeto da Oferta, de acordo com o disposto no Termo de Securitização; e
- (F) As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
- (G) 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.

Resolvem celebrar o presente instrumento, que será regido pelas Cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis:

SEÇÃO IV CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA OBJETO

1.1. **Objeto.** O presente instrumento tem por objeto, no contexto da Operação, a cessão onerosa, nesta data, pela Cedente à Cessionária, de forma irrevogável e irretroatável, da totalidade dos Créditos Imobiliários, livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, mediante a assunção, pela Cessionária, de compromisso de pagamento, à Cedente, do Valor da Cessão, o qual, por conta e ordem da Cedente, será utilizado para desembolso das CCBs à Devedora, observados os termos e condições previstos neste instrumento.

1.1.1. A cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários será realizada a título oneroso, nos termos da Cláusula Segunda, sem qualquer coobrigação, responsabilidade ou solidariedade da Cedente.

1.1.2. O objeto deste instrumento inclui a transferência para a Cessionária de todos os direitos e prerrogativas da Cedente no âmbito das CCBs inerentes aos Créditos Imobiliários, incluindo, sem

limitação, as competências de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários e a execução das Garantias, conforme o caso.



1.2. Valor dos Créditos Imobiliários. Na presente data, o valor total dos Créditos Imobiliários corresponde a R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), observado o disposto nas CCBs, sendo R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) correspondentes aos Créditos Imobiliários (CCB 1); R\$ 20.837.000,00 (vinte milhões oitocentos e trinta e sete mil reais), correspondentes aos Créditos Imobiliários (CCB 2); e R\$ 2.163.000,00 (dois milhões cento e sessenta e três mil reais), correspondentes aos Créditos Imobiliários (CCB 3).

1.3. Cessão dos Créditos Imobiliários. Por meio deste instrumento, a Cedente cede e transfere à Cessionária, nesta data, a totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o previsto neste instrumento e nos demais Documentos da Operação.

1.3.1. A cessão dos Créditos Imobiliários aqui contratada é final, irrevogável e irrevogável, implicando, nos termos dos artigos 286 e seguintes do Código Civil a transferência para a Cessionária, em caráter definitivo, da plena titularidade dos Créditos Imobiliários, inclusive respectivos pagamentos, juros, multas, atualização monetária (se aplicável), penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como todos os direitos, privilégios e acessórios, presentes ou futuros, relacionados aos Créditos Imobiliários.

1.4. Anuência. A Devedora, na qualidade de emissora das CCBs e devedora dos Créditos Imobiliários, e o(s) Garantidor(es) declaram-se, neste ato, cientes:

- (i) Da cessão aqui prevista, concordando plenamente com todos os termos e condições aqui previstos, em especial com as disposições da Cláusula Segunda, nada tendo a opor, comparecendo neste instrumento, ainda, para anuir expressamente com a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Cessionária, nos termos do artigo 290 do Código Civil;
- (ii) Da sua obrigação em efetuar o pagamento dos valores devidos sob e de acordo com as CCBs, única e exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, dispensando, neste ato, o envio de notificação, pela Cessionária, com indicação da conta de sua titularidade para realização dos pagamentos decorrentes das CCBs; e
- (iii) De que a presente cessão está inserida no contexto de operação estruturada do mercado de capitais e, nesse sentido, a manutenção da existência, validade e eficácia das CCBs, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da Operação, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações a serem assumidas perante os Titulares dos CRI encontrar-se-ão vinculadas ao cumprimento, pela Devedora e pelos Garantidores, de todas as suas respectivas obrigações assumidas nas CCBs e nos demais Documentos da Operação.

1.4.1. Não obstante as responsabilidades assumidas pela Cedente nas CCBs, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos dos sistemas de negociação de valores mobiliários e demais regras estabelecidas pela CVM, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Devedora, que desde já se obriga a fornecer tal

Parte Integrante do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado por Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Jivago de Castro Ramalho e Laura Verbicaro Castro

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Irajá Martini Do Amaral Gonçalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldi Arruy e Flávia Rezende Dias.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.



documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada ou em prazo maior na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

1.5. Custódia dos Demais Documentos da Operação. A Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica da via não negociável de cada CCB, 1 (uma) via eletrônica do Termo de Securitização e 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI. Ainda, a Cessionária será responsável pela guarda da via eletrônica negociável de cada CCB.

1.6. Escopo da Cessão. A cessão prevista neste instrumento destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo os Créditos Imobiliários, incluindo todos os seus acessórios, serão vinculados às CCI e aos CRI até que se verifique o integral cumprimento das obrigações deles decorrentes.

1.7. Exigências da CVM, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e ANBIMA. Em decorrência do estabelecido na Cláusula 1.6., a Cedente, a Devedora e os Garantidores declaram seu conhecimento de que, na hipótese de a CVM, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, a ANBIMA, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais, bem como qualquer outro tipo de cartório ou autoridade, comprovadamente realizarem eventuais exigências ou solicitações relacionadas com a emissão dos CRI, a Cedente e/ou a Devedora e/ou o(s) Garantidor(es) ficarão, conforme o caso, responsáveis, juntamente com a Cessionária, por sanar os eventuais vícios existentes, na respectiva esfera de competência e sem solidariedade entre si, no prazo concedido pela CVM, pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 pela ANBIMA, pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, pelos Cartórios de Registro de Imóveis, pelas Juntas Comerciais e/ou autoridade, observadas eventuais prorrogações ou interrupções, conforme venha a ser solicitadas pela Cessionária.

CLÁUSULA SEGUNDA

PAGAMENTO

2.1. Pagamento do Valor da Cessão. Será devido pela Cessionária à Cedente, em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários realizada nesta data, o montante equivalente ao Valor da Cessão, cujos recursos serão oriundos de cada Integralização, observados os descontos pela Cessionária, por conta e ordem da Devedora, dos valores necessários para constituição do(s) Fundo(s) e pagamento das Despesas Iniciais (conforme definido nas CCBs), nos termos das CCBs, observado o disposto na Cláusula 2.3. e 2.5.1.

2.2. Quitação: Após o pagamento integral do Valor da Cessão, conforme exposto acima, será dada, pela Cedente à Cessionária, plena e geral quitação, valendo os comprovantes de transferência/depósito na Conta da Devedora como instrumento de prova do pagamento integral do Valor da Cessão.

2.3. Condições Precedentes. Sem prejuízo da efetiva cessão dos Créditos Imobiliários realizada nesta data, as Integralizações estão sujeitas ao cumprimento integral e cumulativo das respectivas Condições Precedentes (Integralizações). Uma vez cumpridas essas Condições Precedentes (ou dispensadas, pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia, conforme o caso) aplicáveis a cada Integralização, os recursos da respectiva Integralização serão mantidos na Conta do Patrimônio Separado por conta e ordem da Devedora, onde o Valor da Cessão será desembolsado e, então, liberado, em tranches, pela Cessionária à Devedora, nos termos das CCBs, observadas as regras estabelecidas nas CCBs.

Parte integrante do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado por Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Jivago de Castro Ramalho e Laura Verbicaro Castro

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Irajá Martini Do Amaral Gonçalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldi Arruy e Flavia Rezende Dias.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Irajá Martini Do Amaral Gonçalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldi Arruy e Flavia Rezende Dias. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.



2.4. **Razão Determinante.** A Devedora, a Cedente e a Cessionária reconhecem que a emissão das CCBs e a presente cessão onerosa da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos do preâmbulo, têm por razão determinante a Operação.

2.5. **Forma de Pagamento.** O pagamento do Valor da Cessão será realizado em mais de uma parcela, em moeda corrente nacional, sempre mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED, pela Cessionária diretamente em favor da Devedora, a qual receberá as Liberações, por conta e ordem da Cedente, conforme determinado nas CCBs e observado o disposto nas Cláusulas abaixo.

2.5.1. Nos termos das CCBs, a Cessionária poderá deduzir os valores abaixo da Integralização 1 e aplicá-los, por conta e ordem da Devedora, da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

- (i) Pagamento das Despesas Iniciais, em montante equivalente ao Valor das Despesas Iniciais;
- (ii) Constituição do Fundo de Reserva, em montante equivalente ao Valor de Constituição do Fundo de Reserva;
- (iii) Constituição dos Fundos de Obras, com o saldo da Integralização 1 após os descontos mencionados nos itens (i) a (ii), acima;

2.5.2. Nos termos das CCBs, a Cessionária poderá deduzir os valores abaixo da Integralização 2, e aplicá-los, por conta e ordem da Devedora, da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

- (i) Até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) da Integralização 2 serão liberados para o Devedora (sempre e quando não exista descumprimento de qualquer obrigação da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), previstas nos Documentos da Operação), mas apenas se o LTV estiver cumprido; e
- (ii) O saldo da Integralização 2, após a aplicação prevista no item (i), acima, será destinado a complementar os Fundos de Obras.

2.5.3. As Integralizações Subsequentes serão realizadas conforme previsto no Cronograma de Integralizações, sendo certo que a Devedora desde já autoriza a Securitizadora a aplicar os recursos de cada Integralização Subsequente, por conta e ordem da Devedora, para complemento do Fundo de Obras.

2.5.4. Uma vez constituídos os Fundos de Obras, os recursos neles depositados serão liberados à Devedora, por meio das Liberações e exclusivamente de acordo com as regras estipuladas nas CCBs, observado o disposto nas CCBs.

2.5.5. Sobre o Valor da Cessão não caberá qualquer remuneração ou qualquer tipo de correção entre a respectiva data de integralização dos CRI e o efetivo desembolso dos recursos para a Devedora, além dos recursos obtidos com a aplicação nos Investimentos Permitidos.

2.5.6. Os recursos referentes ao Valor da Cessão que ainda não tenham sido desembolsados na forma

Parte integrante do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado por Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Jivago de Castro Ramalho e Laura Verbicaro Castro

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Irajá Martini Do Amaral Gonçalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldi Arruy e Flavia Rezende Dias.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.



desta Cláusula 2.5., deverão ser investidos pela Cessionária nos Investimentos Permitidos, não sendo a Cessionária responsabilizada pelo resultado de tais investimentos, incluindo, sem limitação, por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os recursos líquidos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização e comporão o Valor da Cessão.

2.6. Transferência de Recursos e/ou Créditos Imobiliários. Quaisquer transferências de recursos e/ou Créditos Imobiliários da Cessionária à Cedente e/ou à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Cessionária líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) na Conta da Devedora, ressalvados à Cessionária os benefícios fiscais desses rendimentos.

CLÁUSULA TERCEIRA
DESTINAÇÃO E VINCULAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos obtidos pela Devedora por meio da emissão das CCBs terão as respectivas destinações determinadas na cláusula segunda das CCBs.

3.2. Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos Imobiliários, as Garantias, os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário a ser 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 da Devedora, do(s) Garantidor(es), da Cedente e/ou da Cessionária, até a data de resgate dos CRI e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado:

- (i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Cessionária em nenhuma hipótese;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado constituído no âmbito do Termo de Securitização, inclusive, mas não se limitando, os custos da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário;
- (iv) Estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária, observados os fatores de risco previstos no Termo de Securitização;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos no Termo de Securitização; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme disposição a ser prevista no Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUARTA
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS



4.1. Obrigações da Devedora e dos Garantidores. Sem prejuízo dos demais deveres assumidos nas CCBs e/ou neste instrumento, a Devedora e o(s) Garantidor(es) ratificam, conforme aplicável, todas as obrigações, declarações e garantias prestadas em todos os Documentos da Operação em que figura como parte, e se obrigam a:

- (i) Dar ciência, por escrito, e fazer com que seus representantes legalmente constituídos cumpram e façam cumprir todos os termos e condições dos Documentos da Operação;
- (ii) Informar a Cessionária e o Agente Fiduciário dos CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados de seu do fato, sobre a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, bem como cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial, recebida por elas relacionada aos Eventos de Vencimento Antecipado ou informações a respeito da ocorrência de qualquer um desses eventos;
- (iii) Manter a Cessionária e o Agente Fiduciário informados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento de qualquer ato ou fato que possa afetar a existência, a validade, a eficácia e a exequibilidade das CCBs, deste instrumento, de qualquer uma das Garantias e/ou do Termo de Securitização;
- (iv) Adotar todas as providências para manter válidas e eficazes as declarações contidas neste instrumento, bem como informar a Cessionária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento, sobre qualquer ato ou fato que possa afetar a correção de qualquer das referidas declarações;
- (v) Fornecer à Cessionária e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 10 (dias) Dias Úteis contados da data de solicitação, todos os dados, informações e/ou documentos relativos às CCBs, às Garantias e/ou a este instrumento, bem como demais documentos e informações necessários ao cumprimento de obrigações perante os Titulares dos CRI, ou em prazo inferior, caso assim seja necessário, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Cessionária de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais;
- (vi) Comunicar a Cessionária e o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu conhecimento, acerca de qualquer negócio jurídico ou medida que, sob seu conhecimento, possa afetar, materialmente, o cumprimento de qualquer de suas obrigações nas CCBs, nas Garantias e/ou neste instrumento;
- (vii) Manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei 6.404 e com as regras da CVM, se aplicáveis;
- (viii) Manter atualizados e em ordem seus livros e registros societários;

Parte integrante do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado por Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Jivago de Castro Ramalho e Laura Verbicaro Castro

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Iraja Martini Do Amaral Goncalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldi Arruy e Flavia Rezende Dias.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.



- (ix) Participar das assembleias de Titulares dos CRI, sempre que assim solicitado pela Cessionária,
- (x) Realizar e pagar todos e quaisquer registros que sejam necessários para a formalização dos negócios jurídicos avençados nos Documentos da Operação, nos termos e nos prazos estipulados nos referidos instrumentos;
- (xi) Reembolsar o Patrimônio Separado pelas despesas ou custas eventualmente incorridas, no prazo estipulado para tanto nas CCBs, desde que devidamente comprovadas, nas hipóteses previstas nas CCBs, neste instrumento e nos demais Documentos da Operação; e
- (xii) Enviar ao Agente Fiduciário e à Cessionária, anualmente, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social, cópias das demonstrações financeiras referentes ao exercício encerrado (e/ou declarações de imposto de renda relativas do ano em curso, em caso de pessoas físicas, conforme aplicável) da Devedora e do(s) Avalista(s).

4.2. Obrigações da Cessionária. Sem prejuízo dos demais deveres assumidos neste instrumento, a Cessionária obriga-se a:

- (i) Constituir patrimônio separado dos CRI sobre os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, observadas as regras aplicáveis ao regime fiduciário, nos termos previstos na Lei 9.514 e do Termo de Securitização;
- (ii) Afetar os Créditos Imobiliários, as Garantias, as CCI, e a Conta do Patrimônio Separado à respectiva emissão e série dos CRI;
- (iii) Cobrar e receber o pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado;
- (iv) Convocar assembleia dos Titulares dos CRI, sempre que necessário, observadas as regras previstas no Termo de Securitização;
- (v) Informar à Devedora a respeito das convocações das assembleias gerais de Titulares dos CRI, caso deseje a participação da Devedora na referida assembleia;
- (vi) Efetuar todas as formalizações necessárias à completa regularização da emissão dos CRI, bem como acompanhar aquelas necessárias à constituição das Garantias, exclusivamente no que lhe couber, quando assim exigido neste instrumento ou em qualquer dos Documentos da Operação, às expensas da Devedora;
- (vii) Controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nas CCBs, apurando e informando à Devedora os valores por ela devido no âmbito das CCBs e deste instrumento; e
- (viii) Receber, de forma direta e exclusiva, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título da indenização ou de qualquer forma relacionados às Garantias, deles dando quitação, conforme aplicável.

CLÁUSULA QUINTA
DECLARAÇÕES E GARANTIAS



5.1. Declarações da Cedente. São razões determinantes deste instrumento e demais Documentos da Operação as declarações prestadas a seguir pela Cedente:

- (i) Não se encontra impedida de realizar a cessão dos Créditos Imobiliários, o que inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas;
- (ii) É uma sociedade validamente constituída e em funcionamento, de acordo com a legislação aplicável;
- (iii) A celebração deste instrumento e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena validade, eficácia e exequibilidade;
- (iv) Os signatários do presente instrumento têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas;
- (v) As CCBs e os Créditos Imobiliários existem, nos termos do artigo 295 do Código Civil;
- (vi) Não assume qualquer coobrigação ou responsabilidade solidária ou subsidiária, independentemente de sua natureza, no que tange às CCBs e aos Créditos Imobiliários, não respondendo, portanto, perante a Cessionária, pela solvência da Devedora ou pela liquidez das CCBs;
- (vii) O Valor da Cessão acordado entre as Partes, na forma deste instrumento, representa o valor econômico da totalidade dos Créditos Imobiliários, calculado com base nos termos e condições atuais das CCBs, e no contexto da Operação;
- (viii) Os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não existindo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar o presente instrumento ou de realizar a cessão definitiva dos Créditos Imobiliários, na forma aqui prevista;
- (ix) A celebração deste instrumento e demais Documentos da Operação não infringem qualquer disposição legal, contratos ou instrumentos dos quais a Cedente seja parte, nem irá resultar em:
(a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) criação de quaisquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem da Cedente, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (x) Nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Cedente, de suas obrigações nos termos deste instrumento;
- (xi) Não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental com relação à qual tenha havido citação, notificação ou outra

Parte Integrante do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado por Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Jivago de Castro Ramalho e Laura Verbicaro Castro

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Irajá Martini Do Amaral Goncalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldí Arruy e Flavia Rezende Dias.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.



forma de ciência formal pela Cedente, que possa vir a afetar a capacidade da Cedente de cumprir suas obrigações previstas no âmbito deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;

- (xii) Possui todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, inclusive ambientais, necessários ao exercício de suas atividades válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, ou, eventualmente, em fase tempestiva de renovação, conforme a legislação aplicável;
- (xiii) Não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Cedente em prejuízo da Cessionária;
- (xiv) Está ciente da cessão aqui prevista, concordando plenamente com todos os termos e condições deste instrumento, das CCBs e dos demais Documentos da Operação;
- (xv) Está ciente e concorda que não poderá compensar quaisquer outros créditos ou débitos que detenha ou venha a deter contra ou em favor da Devedora, dos Garantidores e/ou da Cessionária com os Créditos Imobiliários ora cedidos à Cessionária; e
- (xvi) As CCBs e os Créditos Imobiliários representam obrigações existentes nos termos contratados e, ainda, nas datas de subscrição e integralização dos CRI existirão e serão válidos, e são de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livre e desembaraçada de quaisquer Ônus que possam obstar a cessão dos Créditos Imobiliários e o pleno gozo e uso, pela Cessionária, de todos os direitos, garantias e prerrogativas relacionados aos Créditos Imobiliários.

5.2. Declarações da Cessionária. São razões determinantes deste instrumento e do Termo de Securitização as declarações a seguir da Cessionária:

- (i) É uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM, nos termos do artigo 3º da Lei 9.514, devidamente autorizada a emitir certificados de recebíveis imobiliários, estando em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) A celebração deste instrumento e a assunção das obrigações dele decorrentes se fazem nos termos de seus atos constitutivos e têm plena validade, eficácia e exequibilidade;
- (iii) Os signatários do presente instrumento têm poderes para assumir, em seu nome, as obrigações aqui estabelecidas;
- (iv) Até a data de assinatura do presente instrumento, sua situação econômica, financeira e patrimonial não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;
- (v) A celebração deste instrumento e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretarão, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de qualquer: (a) contrato ou negócio jurídico de que sejam parte, ou a que estejam vinculadas, a Cessionária e suas Partes Relacionadas, ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, bens ou direitos



de propriedade de quaisquer das pessoas acima referidas; (b) norma a que quaisquer das pessoas do item anterior, ou seus bens e direitos, estejam sujeitos; e (c) de qualquer ordem ou decisão judicial ou administrativa, ainda que liminar, dirigida ou que afete qualquer das pessoas do item (a), acima, ou qualquer bem e direito de sua propriedade;

- (vi) Encontra-se técnica, legal e operacionalmente habilitada a executar a securitização dos Créditos Imobiliários, contando com todos os sistemas necessários ao pleno e satisfatório exercício de suas funções, nos termos deste instrumento, do Termo de Securitização e da legislação aplicável, incluindo, sem limitação, a Lei 9.514;
- (vii) Os Créditos Imobiliários a serem adquiridos de acordo com este instrumento destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI no contexto da Operação, e serão mantidos em patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Cessionária, nos termos da Lei 9.514;
- (viii) Possui registro atualizado junto à CVM e não apresenta pendências junto a esta instituição, bem como, até a presente data, não tem conhecimento da existência de questionamentos judiciais por parte de investidores;
- (ix) Está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições das CCBs, deste instrumento, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, os Eventos de Vencimento Antecipado, cuja ocorrência fará com que os Créditos Imobiliários se tornem exigíveis perante a Devedora;
- (x) Não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Cessionária de cumprir suas obrigações previstas no âmbito deste instrumento;
- (xi) Aprovou a estrutura jurídica da Operação, ressalvando-se que até a presente data, as Condições Precedentes não foram integralmente atendidas; e
- (xii) Avaliou por si, com meios próprios, as Garantias e não se baseou em quaisquer avaliações feitas pela Cedente em relação aos cadastros da Devedora e/ou dos Garantidores, e/ou à formalização jurídica dos Documentos da Operação.

5.3. Declarações da Devedora e dos Garantidores. A Devedora e os Garantidores declaram e garantem, que, nesta data:

- (i) Os Créditos Imobiliários e as CCBs são existentes, válidos e exigíveis, na medida em que as CCBs foram emitidas na forma da legislação aplicável;
- (ii) Foram cumpridos todos os requisitos e formalidades legais para a sua validade e exequibilidade, nos termos da legislação aplicável, responsabilizando-se a Devedora pela sua origem e autenticidade perante a Cessionária, caso esta venha a ser prejudicada por eventual inexatidão da declaração acima prestada;

Parte integrante do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado por Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Jivago de Castro Ramalho e Laura Verbicaro Castro

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Irajá Martini Do Amaral Goncalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Gerald Arruy e Flavia Rezende Dias.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.



- (iii) Os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- (iv) Conhecem os termos das CCBs, deste instrumento e de todos os demais Documentos da Operação, com os quais estão de acordo, razão pela qual se comprometem a: (a) com eles cumprir; e (b) não aprovar e/ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto nos Documentos da Operação;
- (v) Se obrigam a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas razoáveis que se fizerem necessárias para fazer a cessão dos Créditos Imobiliários sempre boa, firme e valiosa; e
- (vi) Se responsabilizam por e/ou se comprometem a, dentre outros, adotar tempestivamente todas as medidas necessárias a garantir a validade, exigibilidade, exequibilidade e regular liquidação financeira das CCBs e dos Créditos Imobiliários.

5.4. Vigência das Declarações. As Partes obrigam-se a: (i) manter, em melhores esforços, as declarações prestadas no âmbito deste instrumento verdadeiras até o resgate dos CRI e o pagamento integral de todos os valores devidos a seus titulares, conforme previsto no Termo de Securitização; e (ii) comunicar à outra Parte em até 2 (dois) Dias Úteis do seu conhecimento caso qualquer de suas declarações deixe de refletir a realidade, inclusive por motivo que a torne incorreta, inverídica, insuficiente e/ou inconsistente, com a descrição, se for o caso, da solução adotada.

CLÁUSULA SEXTA INDENIZAÇÃO

6.1. Indenização. A Devedora e os Garantidores obrigam-se a indenizar e a isentar a Cessionária e a Cedente, na qualidade de titular do patrimônio separado dos CRI, administrado em regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e danos diretos (excluídos lucros cessantes) que venha a sofrer em decorrência, diretamente, do descumprimento, de qualquer obrigação oriunda deste instrumento, inclusive com relação à cessão dos Créditos Imobiliários para fins da Operação, dos instrumentos próprios de constituição das Garantias, bem como de eventual discussão judicial e/ou extrajudicial da Operação e/ou que envolva a constituição, validade e/ou exigibilidade de qualquer das Garantias, exceto na hipótese de tal prejuízo, perda ou dano direto, ter sido causada comprovadamente e diretamente por dolo ou culpa grave da Cessionária, conforme determinado por decisão judicial transitada em julgado.

6.1.1. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Cessionária e/ou qualquer de suas sociedade pertencente ao seu grupo econômico em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Devedora e/ou aos Garantidores, estes reembolsarão ou pagarão o montante total pago ou devido pela Cessionária, em benefício ou em razão de sua atuação como administradora do patrimônio separado dos CRI e dos Titulares dos CRI, como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade diretamente relacionada aos CRI, desde que devidamente comprovados.

6.1.2. A obrigação de indenização prevista acima abrange, inclusive, o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Cessionária, seus

sucessores na representação do patrimônio separado dos CRI, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento e/ou dos demais Documentos da Operação.



6.2. Pagamento de Indenizações. A Devedora deverá pagar quaisquer valores devidos em decorrência das estipulações desta Cláusula Sexta no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do envio da respectiva comunicação pela Cessionária, desde que acompanhados com a efetiva comprovação dos valores devidos, nos termos previstos nesta Cláusula Sexta.

6.3. Vigência da Obrigação de Indenizar. As estipulações de indenização aqui previstas deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente instrumento.

6.4. Responsabilidade da Cedente. A Cedente, em nenhuma hipótese será responsável pelos riscos, custos e Ônus relativos as demandas ou processos judiciais relacionadas à presente cessão, aos Créditos Imobiliários, CCBs ou, ainda, à constituição das Garantias, sendo certo que tal ausência de responsabilidade do Cedente deverá ser informado pela Cessionária em seus eventuais materiais de oferta a investidores, ficando também convencionado que a Cessionária deverá conduzir, às expensas do Patrimônio Separado, as defesas relativas a essas demandas ou processos, substituindo a Cedente no caso das ações terem sido intentadas contra este.

CLÁUSULA SÉTIMA

REGISTRO

7.1. Protocolo. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede das Partes, pela Devedora, e às suas expensas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura. A Devedora deverá comprovar o cumprimento do disposto nesta Cláusula Sétima mediante o envio à Cessionária, com cópia para o Agente Fiduciário, do respectivo comprovante de protocolo, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo aqui estipulado.

7.2. Registro. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes, pela Devedora e às suas expensas, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do respectivo protocolo. A Devedora deverá comprovar o cumprimento do disposto nesta Cláusula mediante o envio à Cessionária, com cópia ao Agente Fiduciário, do respectivo instrumento registrado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do fim do prazo aqui estipulado.

7.2.1. Na hipótese de o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências, o prazo estabelecido na Cláusula 7.1. poderá ser prorrogado, por igual período, desde que a Devedora comprove estar cumprindo diligentemente as exigências comprovadamente formuladas pelo cartório competente, de modo a concluir o registro dentro do prazo acordado.

7.3. Obrigação de Registro. Sem prejuízo do disposto acima, caso a Devedora, ao término do prazo acordado, ainda não tenha apresentado evidência do referido registro, poderá a Cessionária, além de tomar as medidas previstas em lei ou negócio jurídico pelo inadimplemento, proceder ao registro aqui mencionado, correndo todos os custos e despesas por conta da Devedora, nos termos das CCBs.

Parte integrante do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado por Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Jivago de Castro Ramalho e Laura Verbicaro Castro

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Irajá Martini Do Amaral Goncalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldi Arruy e Flavia Rezende Dias.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.

CLÁUSULA OITAVA
COMUNICAÇÕES



8.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – internet – ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar

CEP 04.538-132, São Paulo, SP

At.: Irajá Martini do Amaral Gonçalves / Romeu Romero

Tel.: (11) 2172 2600 / (11) 2172 2660

E-mail: igoncalves@planner.com.br / rromero@planner.com.br

Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.

Rua Iguatemi, n.º 192, Conjunto 152, Itaim Bibi

CEP 01.451-010

São Paulo, SP,

At.: Rodrigo Geraldi Arruy e BackOffice

Tel.: (11) 4562-7080

E-mail: rarruy@nmcapital.com.br; contato@cpsec.com.br

Vanguarda Engenharia Ltda.

Jivago de Castro Ramalho

Laura Verbicaro Castro

Avenida Senador Area Leão, nº 1398, Jockey Clube

CEP 64.049-110, Teresina, PI

At.: Jivago de Castro Ramalho

Tel.: (86) 3232 6877 e (86) 98119 3009

E-mail: jivagocastro@hotmail.com

8.1.1. A Devedora e os Garantidores obrigam-se a manter a Cessionária informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas pela Credora, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

CLÁUSULA NONA
DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

Parte integrante do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado por Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Jivago de Castro Ramalho e Laura Verbicaro Castro

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Irajá Martini Do Amaral Gonçalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldi Arruy e Flavia Rezende Dias.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.



9.2. Successão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, 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.

9.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

9.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. O presente instrumento é firmado sem prejuízo dos demais Documentos da Operação, em especial dos Contratos de Garantia.

9.3.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas.

9.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (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 por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

9.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

9.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

9.7. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.



9.7.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Cessionária dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

9.7.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar os instrumentos próprios de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;
- (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.

9.7.3. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da Cedente dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Documentos da Operação, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme aplicável), de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Cessionária, pela Devedora e pelos



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

- 9.8. **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.
- 9.9. **Vigência.** Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.
- 9.10. **Quitação.** Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.
- 9.11. **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.
- 9.12. **Credora Indene.** Em nenhuma circunstância, a Cessionária, a Cedente, ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Devedora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Cessionária e/ou pela Cedente, exceto na hipótese comprovada de dolo da Cessionária e/ou da Cedente, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Cessionária e/ou da Cedente, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Cessionária e/ou à Cedente nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.
- 9.13. **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.
- 9.14. **Execução Específica.** A Cessionária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Devedora, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.
- 9.15. **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.



9.16. 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 Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

9.17. 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 MP 983, MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 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.

9.17.1. Em razão do disposto acima, 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 de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, 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.

9.17.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

9.18. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

9.19. Foro. As Partes elegem o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento 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 MP 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, SP, 29 de julho de 2022.

Stamp of the 2nd Notary Office of Notes and Registrations of São Paulo, containing registration details for a document in the Livro Registro de Títulos e Documentos nº B-106, dated 11/08/2022, and a QR code for verification.

Parte deixada em branco (seguir)

Cartório 2º Of. de Notas e Reg. de Imóveis
3ª Circunscrição
Karlis Fernandes Lopes Barroso
Escritório Substituído - RTD/RCPI

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Irajá Martini Do Amaral Gonçalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldi Aray e Rezende Dias.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Irajá Martini Do Amaral Gonçalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldi Aray e Rezende Dias.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.

PÁGINA DE ASSINATURAS



PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.

Nome: Irajá Martini do Amaral Gonçalves
Cargo: Diretor
CPF nº: 296.506.218-14

Nome: Romeu Romero Junior
Cargo: Diretor
CPF n.º: 076.791.918-16

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: Diretor
CPF n.º: 250.333.968-97

VANGUARDA ENGENHARIA LTDA.

Nome: Jivago de Castro Ramalho
Cargo: Sócio Administrador
CPF nº: 342.956.403-44

Nome: Laura Verbicaro Castro
Cargo: Sócia
CPF nº: 689.517.102-97

Jivago de Castro Ramalho

CPF nº: 342.956.403-44

RG nº: 930.526 SSP/PI

Laura Verbicaro Castro

CPF nº: 689.517.102-97

RG nº: 4.218.253 SSP/PI

Testemunhas:

Nome: Flávia Rezende Dias
CPF n.º: 370.616.918-59

Nome: Mara Cristina Lima
CPF n.º: 148.236.208-28

Parte integrante do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrada por Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Jivago de Castro Ramalho e Laura Verbicaro Castro

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Irajá Martini Do Amaral Gonçalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldi Arruy e Flávia Rezende Dias.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.

Este documento foi assinado digitalmente por Romeu Romero Junior, Irajá Martini Do Amaral Gonçalves, Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Mara Cristina Lima, Rodrigo Geraldi Arruy e Flávia Rezende Dias.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 63BA-682D-92CE-1D63.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)



O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/63BA-682D-92CE-1D63> 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: 63BA-682D-92CE-1D63



Hash do Documento

B0262BB8D9E66AB5A9A82EC786B072FB96519EAD51F7855E25C6C647099C8B49

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 04/08/2022 é(são) :

- Romeu Romero Junior (Signatário) - 076.791.918-16 em
04/08/2022 11:28 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Iraja Martini A Goncalves (Signatário) - 296.506.218-14 em
04/08/2022 11:02 UTC-03:00
Nome no certificado: Iraja Martini Do Amaral Goncalves
Tipo: Certificado Digital
- Laura Verbicaro Castro (Signatário) - 689.517.102-97 em
04/08/2022 10:40 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Jivago de Castro Ramalho (Signatário) - 342.956.403-44 em
04/08/2022 10:33 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em
04/08/2022 10:23 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em
04/08/2022 10:01 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em
04/08/2022 09:44 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

