
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS SOB
CONDIÇÃO SUSPENSIVA**

CELEBRADO ENTRE

VANGUARDA ENGENHARIA LTDA.
NA QUALIDADE DE DEVEDORA E FIDUCIANTE

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

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS SOB
CONDIÇÃO SUSPENSIVA**

SEÇÃO I

PARTES

Pelo presente instrumento particular as partes abaixo identificadas:

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

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

SEÇÃO II

TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

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

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

“Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is)” ou “AFI”	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Lastros e do(s) Contrato(s) de AFI.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, Bloco II, Conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, 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 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; e (ii) 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.
“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 Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, 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.

“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 2; e (ii) CCB 3.
“CCI 2”	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários (CCB 2), emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“CCI 3”	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários (CCB 3), emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
“CCI”	São, quando mencionadas em conjunto: (i) CCI 2; e (ii) CCI 3.
“Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios” ou “CF”	A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos dos Lastros e do(s) Contrato(s) de CF.
“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.
“Conta do Patrimônio Separado”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora identificada nos Lastros como “Conta do Patrimônio Separado”.
“Contrato de Cessão”	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a Instituição Financeira, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Devedora e o(s)

	Garantidor(es), na qualidade de intervenientes, por meio do qual os Créditos Imobiliários são cedidos à Securitizadora.
“Contrato de Distribuição”	<i>O 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., celebrado entre a Securitizadora e o Intermediador Líder.</i>
“Contrato de Monitoramento”	<i>O Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Administração de Monitoramento, celebrado entre o Agente de Monitoramento, a Devedora e a Securitizadora.</i>
“Contrato(s) de AFI”	<i>O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças, que é(são) celebrado(s) pela Devedora, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFI.</i>
“Contrato(s) de CF”	<i>O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, que é(são) celebrado(s) pela Devedora, na qualidade de fiduciante, e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) CF.</i>
“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.
“Contratos de Garantia”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastros, para os fins da Aval; (ii) Contrato(s) de AFI; e (iii) Contrato(s) de CF.
“Contratos de Venda e Compra”	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura 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 neste instrumento, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.

“CPF”	O Cadastro de Pessoas Físicas.
“Créditos Imobiliários (CCB 2)”	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.
“Créditos Imobiliários (CCB 3)”	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, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na CCB 3.
“Créditos Imobiliários”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Créditos Imobiliários (CCB 2); e (ii) Créditos Imobiliários (CCB 3).
“CRI”	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª série da 2ª emissão da Securitizadora.
“Cronograma de Pagamentos”	Os cronogramas de pagamentos constantes de cada “Anexo – Cronograma de Pagamentos” dos Lastros.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Decreto Lei 911”	O Decreto Lei n.º 911, de 01 de outubro de 1969.
“Devedora”	A Vanguarda .

“Dia(s) Útil(eis)”	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: (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 (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.
“Direitos Creditórios”	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 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.
“Documentos da Operação”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Atos Societários; (ii) Lastros; (iii) Escritura de Emissão de CCI; (iv) Contrato de Cessão; (v) Contratos de Garantia; (vi) Termo de Securitização; (vii) Boletins de Subscrição; e (viii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.

“Emissão”	A emissão dos CRI, de acordo com Termo de Securitização.
“Empreendimento”	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) descrito(s) nos Lastros.
“Encargos Moratórios”	São os encargos abaixo listados, os quais serão devidos por uma determinada Parte em caso de mora de suas obrigações pecuniárias, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: (i) Multa de 5% (cinco por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; (ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.
“Escritura de Emissão de CCI”	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i> , que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual as CCI são emitidas.
“Eventos de Vencimento Antecipado”	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado listados nos Lastros.
“Fiduciária” ou “Securitizadora”	A Casa de Pedra .
“Financiamento Imobiliário”	O financiamento imobiliário concedido à Devedora por meio dos Lastros.
“Fundo de Obras”	O fundo de obras ser mantido na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente aos custos de obras do Empreendimento. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas nas cláusulas 5.8. dos Lastros.
“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

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

Este documento foi assinado digitalmente por Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Flavia Rezende Dias, Mara Cristina Lima e Rodrigo Geraldi Arruy.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 0DBE-EFCB-811E-F505.

	regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas nas cláusulas 5.7. dos Lastros.
“Fundo(s)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Fundo de Reserva; e (ii) Fundo de Obras.
“Garantias”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Aval; (ii) AFI; (iii) CF; e (iv) Fundo(s).
“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, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) Devedora.
“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, essa(s) pessoa(s) é(são): (i) Devedora.
“Garantidor(es)”	São, quando mencionados em conjunto: (i) Avalista(s); (ii) Garantidor(es) AFI; (iii) Garantidor(es) CF.
“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“Imóvel(is) Destinatário(s)”	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) em cada “Anexo – Destinação de Recursos” dos Lastros.
“Imóvel(is) Garantia”	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no “Anexo – Imóvel(is) Garantia” e no(s) Contrato(s) de AFI.
“Imóvel(is)”	São, quando mencionados em conjunto:

	(i) Imóvel(is) Destinatário(s); e (ii) Imóvel(is) Garantia.
“INCC-DI”	O Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Instituição Custodiante”	A Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , sociedade com filial na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.
“Instituição Financeira”	A Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A. , instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19.
“Instrução CVM 476”	A Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009.
“Intermediador Líder”	A Terra Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , sociedade com sede, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.534-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE.
“Lei 10.165”	A Lei n.º 10.165, de 27 de dezembro de 2000.
“Lei 10.931”	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
“Lei 4.591”	A Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
“Lei 4.728”	A Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965.
“Lei 6.404”	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
“Lei 9.514”	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
“MP 1.103”	A Medida Provisória n.º 1.103, de 15 de março de 2022.
“MP 2.200-2”	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
“Obrigações Garantidas”	São, quando mencionadas em conjunto:

	(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força dos Lastros 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; (ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao pagamento de juros e amortização dos CRI de acordo com o disposto no Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável; (iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos; (iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação; (v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e (vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a 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.
“Oferta”	A oferta pública dos CRI, distribuída com esforços restritos, a ser realizada nos termos das normas aplicáveis emitidas da CVM.

“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”	É, para os fins deste instrumento: (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; (ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (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 e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes dos Lastros e dos demais Documentos da Operação.
“Parte”	Cada signatário 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.
“Relatório de Monitoramento”	O relatório mensal elaborado pelo Agente de Monitoramento para entrega à Securitizadora, com as análises e conciliações acerca dos Contratos de Venda e Compra e Direitos Creditórios, nos termos

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

Este documento foi assinado digitalmente por Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Flavia Rezende Dias, Mara Cristina Lima e Rodrigo Geraldi Arruy.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 0DBE-EFCB-811E-F505.

Este documento foi assinado digitalmente por Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Flavia Rezende Dias, Mara Cristina Lima e Rodrigo Geraldi Arruy.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 0DBE-EFCB-811E-F505.

	deste instrumento. O relatório será utilizado para o cálculo do LTV (conforme definidos nos Lastros) e demais acompanhamentos necessários previstos neste instrumento.
“Termo de Securitização”	<i>O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série e 2ª Série da 2ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.</i>
“Titulares dos CRI”	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
“Tributos”	São impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros.
“Unidades”	São as unidades pertencentes ao Empreendimento, as quais foram ou serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra. Esta definição engloba as unidades que (i) já foram comercializadas; (ii) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (iii) venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados e vigentes; e/ou (iv) para fins da(s) AFI, as futuras unidades autônomas que irão compor Empreendimento, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, de titularidade da Devedora. A(s) AFI passará(ão) a englobar as respectivas Unidades, em substituição à matrícula mãe, quando do desmembramento desta e consequente criação das matrículas individualizadas das Unidades.

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

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento 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;

- (iv) Referências a este ou a quaisquer outros Documentos 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

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (A) A Devedora emitiu as CCBs em favor da Instituição Financeira, por meio do foi concedido o Financiamento Imobiliário à Devedora;
- (B) Para assegurar o integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, foi estabelecida a constituição das Garantias estabelecidas nas CCBs, incluindo a presente Garantia;
- (C) A Instituição Financeira cedeu os Créditos Imobiliários à Securitizadora por meio do Contrato de Cessão;
- (D) 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;
- (F) A Fiduciante é a legítima proprietária e titular dos Direitos Creditórios e tem interesse de os ceder fiduciariamente como garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (G) 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 nunca de forma isolada; e
- (H) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato, nos termos (i) do artigo 66-B da Lei 4.728, com redação dada pelo artigo 55 da Lei 10.931, (ii) do Decreto Lei 911, e (iii) dos artigos 18 e 19 da Lei 9.514, que será regido pelas Cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA

OBJETO

1.1. Objeto. Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, na qualidade de única e legítima proprietária dos Direitos Creditórios, os quais encontram-se devidamente descritos e caracterizados no “**Anexo – Lista de Direitos Creditórios**”, neste ato, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, com redação dada pelo artigo 55 da Lei 10.931, do Decreto-Lei 911

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

Este documento foi assinado digitalmente por Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Flavia Rezende Dias, Mara Cristina Lima e Rodrigo Geraldi Arruy.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 0DBE-EFCB-811E-F505.

Este documento foi assinado digitalmente por Laura Verbicaro Castro, Jivago De Castro Ramalho, Flavia Rezende Dias, Mara Cristina Lima e Rodrigo Geraldi Arruy.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 0DBE-EFCB-811E-F505.

e do artigo 18 da Lei 9.514, cede e transfere bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios.

1.1.1. Integração, ainda, esta Garantia todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada. Esses créditos, bens e direitos sujeitar-se-ão a todos os termos e condições aqui estipulados.

1.1.2. Para os fins da Cláusula 1.1., a Fiduciante declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições dos Documentos da Operação, em especial dos Lastros e do Termo de Securitização que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento.

1.1.3. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios é desde já reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito e deverá ser registrada no Cartório de Títulos e Documentos, nos termos da Cláusula Nona.

1.1.4. A Fiduciante se responsabiliza pela legalidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência correção, legitimidade e suficiência das informações relativas aos Direitos Creditórios, garantindo que os referidos Direitos Creditórios, encontram-se livres e desembaraçados de qualquer ônus, gravames, restrição ou contestação, de natureza pessoal e/ou real, por parte de terceiros ou dos respectivos devedores, não tendo conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios.

1.1.5. A Fiduciária, de acordo com os poderes a ela outorgados em razão deste instrumento, poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo terceiro do artigo 66-B da Lei 4.728, do artigo 19, inciso IV, da Lei 9.514 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, incluindo o direito de utilizar os valores depositados na Conta do Patrimônio Separado para pagamento regular das Obrigações Garantidas, observando o quanto disposto no presente instrumento e nos Lastros a esse respeito.

1.1.6. Todo e qualquer valor oriundo dos Direitos Creditórios que esteja, a qualquer tempo, depositado na conta cobrança vinculada à Fiduciante e na Conta do Patrimônio Separado integrará o objeto da presente Garantia, nos termos previstos neste instrumento, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

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

- (i) Não aditar, modificar, distratar ou alterar os Contratos de Venda e Compra, ou, ainda, não realizar qualquer ato que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Direitos Creditórios, bem como na alteração das condições e procedimentos de

pagamento dos Direitos Creditórios sem a prévia e expressa anuência da Fiduciária, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI (sendo certo que a Fiduciária deverá figurar em qualquer aditamento como titular ou fiduciária, conforme o caso, dos respectivos Direitos Creditórios);

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

1.3. Condição Suspensiva. A presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios encontra-se com seus efeitos suspensos com relação aos Direitos Creditórios cujos Contratos de Venda e Compra ainda não foram celebrados, nos termos do artigo 125 do Código Civil. A presente garantia terá eficácia sobre os referidos Direitos Creditórios a partir da celebração do respectivo Contrato de Venda e Compra entre a Fiduciante e o(s) respectivo(s) Adquirente(s), sendo que, a partir de então, quaisquer Direitos Creditórios oriundos dos respectivos Contratos de Venda e Compra que venham a ser celebrados integrarão a presente Garantia.

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

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

1.5. Ciência dos Adquirentes. Em cumprimento ao disposto no artigo 290 do Código Civil, para fins de assegurar a ciência dos Adquirentes e que o pagamento do respectivo Direito Creditório ocorra na forma prevista neste instrumento, a Fiduciante deverá seguir o disposto nas Cláusulas 1.5.1. e 1.6.

1.5.1. As Partes concordam que a ciência do respectivo Adquirente a respeito da presente Garantia se dará de acordo com o disposto na Cláusula 1.6.

1.5.2. Em qualquer hipótese, o pagamento, pelos Adquirentes do valor devido na forma prevista neste instrumento importará em declaração de ciência do respectivo devedor dos Direitos Creditórios em relação à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, para fins do artigo 290 do Código Civil.

1.6. Boletagem. Todos os boletos bancários de cobrança dos Direitos Creditórios deverão ter os seguintes dizeres, a partir desta data:

“Crédito cedido à Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., inscrita no CNPJ n.º 31.468.139/0001-98”.

1.6.1. A nova boletagem, incluindo no caso de boletos já emitidos, deve ser concluída em até 30 (trinta) dias corridos contados desta data.

1.7. Extinção da Cessão Fiduciária. O pagamento parcial dos Créditos Imobiliários não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida, a qual resolver-se-á apenas quando do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

1.8. Compensação da Fiduciante. Não será devida qualquer compensação pecuniária à Fiduciante em razão da presente Garantia.

1.9. Atualização da Lista de Direitos Creditórios. Considerando o disposto na Cláusula 1.3., a lista de Direitos Creditórios, nesta data, não conta com Direitos Creditórios específicos, entretanto, deverá ser atualizada conforme a celebração dos Contratos de Venda e Compra ocorrer, nos termos abaixo.

1.9.1. A atualização mencionada na Cláusula 1.9., ocorrerá mediante a celebração de aditamento ao presente instrumento, semestralmente, a partir desta data, para refletir a inclusão de todos os Direitos Creditórios que passaram a fazer parte da presente Garantia no respectivo período, sendo certo que, caso não haja ocorrido qualquer venda em um determinado semestre, o aditamento aqui estipulado não será aplicável para o período.

CLÁUSULA SEGUNDA

CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas. As Partes declaram, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (i) Valor Total dos Créditos Imobiliários. Na presente data, o valor total dos Créditos Imobiliários corresponde a R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais), observado o disposto nos Lastros, sendo 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);
- (ii) Atualização Monetária. Os Créditos Imobiliários serão atualizados monetariamente pela variação positiva acumulada do INCC-DI;
- (iii) Juros Remuneratórios. 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, observado o disposto nos Lastros;
- (iv) Encargos Moratórios. Multa de 5% (cinco por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, acrescido de Juros Moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o valor em atraso; e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Fiduciária na cobrança do crédito;
- (v) Periodicidade do Pagamento. Conforme os Cronogramas de Pagamentos constante de cada “**Anexo – Cronograma de Pagamentos**” dos Lastros;
- (vi) Prazo. 1.118 (um mil cento e dezoito) dias, a contar da data de emissão dos Lastros;
- (vii) Data de Vencimento Final. As últimas datas de pagamento estipulada nos Cronogramas de Pagamentos dos Lastros; e
- (viii) Local de Pagamento. Os pagamentos devidos pela Devedora em decorrência da emissão dos Lastros serão efetuados exclusivamente mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado.

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

CLÁUSULA TERCEIRA

UTILIZAÇÃO, GESTÃO E COBRANÇA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

3.1. Utilização dos Recursos. Os Direitos Creditórios devem ser depositados na Conta do Patrimônio Separado e sua utilização, pela Fiduciária, observado o previsto na Cláusula Primeira, será realizada de acordo com a finalidade e a forma estabelecidas nos Lastros e no presente instrumento.

3.2. Cobrança dos Direitos Creditórios. A cobrança dos Direitos Creditórios será realizada pela Devedora, por meio de boletos bancários, os quais vincularão os pagamentos à Conta do Patrimônio Separado. Sendo

certo que, o processo de transferência da cobrança dos Direitos Creditórios deverá ser implantando no prazo previsto para tanto neste instrumento.

3.2.1. A Fiduciante e a Fiduciária se obrigam a, em até 30 (trinta) dias corridos contados da presente data, implantar o processo de transferência da cobrança dos Direitos Creditórios junto ao atual banco arrecadador para assegurar que os pagamentos decorrentes dos Direitos Creditórios sejam realizados, a partir desta data, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, bem como se obrigam a validar o sistema de cobrança do respectivo prestador de serviço. Este prazo poderá ser prorrogado uma única vez, a exclusivo critério da Fiduciária.

3.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, o atendimento pessoal dos Adquirentes deverá ser realizado pela respectiva Fiduciante, observado, no entanto, o disposto neste instrumento.

3.2.3. A responsabilidade por qualquer cobrança incorreta ou indevida dos Direitos Creditórios realizada junto aos Adquirentes será exclusivamente da Fiduciante.

3.3. Gestão dos Direitos Creditórios. Após a celebração deste instrumento, toda a gestão dos Direitos Creditórios, incluindo, mas não apenas, a sua cobrança, será realizada pela Devedora.

3.3.1. Sem prejuízo do disposto acima, o Agente de Monitoramento será responsável por acompanhar e monitorar a gestão dos Direitos Creditórios, e para tanto, exercerá as seguintes atribuições principais:

- (i) Implantação do sistema de boletagem dos pagamentos feitos pelos Adquirentes;
- (ii) Acompanhamento da evolução dos Direitos Creditórios, observadas as condições estabelecidas nos respectivos Contratos de Venda e Compra e/ou Contrato de Financiamento, apurando e informando à Securitizadora, os valores devidos, nos termos desses instrumentos;
- (iii) Monitoramento da gestão de cobrança, a verificação dos pagamentos realizados na Conta do Patrimônio Separado, assim como eventuais inadimplementos, observando as disposições dos Contratos de Venda e Compra, as disposições legais e regulamentares aplicáveis, conforme o caso;
- (iv) Verificação da implementação, pela Devedora, das cláusulas obrigatórias, conforme estabelecidas nas Cláusulas 6.2. dos Lastros, nos respectivos Contratos de Venda e Compra;
- (v) Verificação de extratos de Conta do Patrimônio Separado, para os fins da evolução do Empreendimento;
- (vi) Averiguação mensal para verificar a formalização de novos Contratos de Venda e Compra, Contratos de Financiamento e dos eventuais distratos e/ou aditamentos; e

(vii) Emissão, mensal, do Relatório de Monitoramento, nos termos deste instrumento.

3.3.2. Para fins do disposto na Cláusula 3.3, a Securitizadora, por conta e ordem da Devedora desde já se obriga a contratar, às expensas do Patrimônio Separado (bem como a manter contratado) o Agente de Monitoramento até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

3.3.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.3., a Securitizadora poderá assumir a gestão e a cobrança dos Direitos Creditórios (incluindo, atendimento ao Adquirente através de central de atendimento e cobrança ativa, em caso de inadimplemento), nas seguintes hipóteses:

- (i) A Devedora deixe de entregar qualquer informação que sejam necessárias à gestão dos Direitos Creditórios, à Securitizadora e ao Agente de Monitoramento, na forma e nos prazos estabelecidos para tanto neste instrumento; e/ou
- (ii) Inadimplência no pagamento das parcelas de pagamento, de até 20% (vinte por cento) das Unidades, por prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias.

3.4. Renegociação. A Fiduciante poderá renegociar os termos e condições de qualquer Contrato de Venda e Compra dos Direitos Creditórios exclusivamente para conceder isenção de multas oriundas do inadimplemento do pagamento do respectivo Direito Creditório, o que poderá ser feito sem necessidade de aditamento aos referidos instrumentos.

3.4.1. Sem prejuízo do acima disposto, a Fiduciante não poderá aditar ou modificar os Contratos de Venda e Compra, por meio de aditamento, de forma que possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Direitos Creditórios, bem como na alteração das condições e procedimentos de pagamento dos Direitos Creditórios (incluindo prazo, periodicidade e atualização monetária) sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora, sendo certo que uma vez celebrado, o referido aditamento deverá ser encaminhado ao Agente de Monitoramento.

3.5. Pagamento Indevido e Obrigação de Repasse. É vedado à Fiduciante, a partir da presente data, receber quaisquer valores referentes a quaisquer pagamentos decorrentes dos Direitos Creditórios.

3.5.1. Caso os Direitos Creditórios sejam pagos diretamente à Fiduciante, em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado, a Fiduciante se obriga a, concomitantemente, informar e repassar à Fiduciária, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da disponibilidade dos referidos valores na conta da Fiduciante, mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado, bem como tomar todas as medidas junto aos Adquirentes para garantir que todo e qualquer pagamento relacionado aos Direitos Creditórios no futuro seja pago na Conta do Patrimônio Separado. Caso não ocorra o repasse dos recursos no prazo acima, tal descumprimento poderá ocasionar um Evento de Vencimento Antecipado e os CRI poderão ser considerados antecipadamente vencidos pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação da Fiduciante em pagar à Fiduciária os Encargos Moratórios incidentes sobre o valor dos Direitos Creditórios recebidos e não repassados no referido prazo.

3.5.2. Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas acima, caso quaisquer pagamentos relacionados aos Direitos Creditórios que eventualmente sejam pagos pelos eventuais adquirentes diretamente à Fiduciante em conta diversa da Conta Centralizadora e não repassados à Fiduciária nos termos da Cláusula 3.5.1., os sócios, acionistas, diretores, administradores e representantes legais da Fiduciante, ficarão, conforme disposto no art. 66-B, parágrafo 2º da Lei 4.728, sujeitos à pena prevista no art. 171, parágrafo 2º, inciso I, do Código Penal.

3.6. Devolução de Recursos e Distrato. Tendo em vista que a Fiduciante está obrigada a garantir a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade dos Direitos Creditórios, durante toda a Operação e que a posição contratual de vendedora dos respectivos imóveis nos Contratos de Compra e Venda segue com a Fiduciante, as Partes concordam que a Securitizadora, em hipótese alguma, devolverá quaisquer valores pagos pelos Adquirentes em razão dos Direitos Creditórios, por qualquer motivo.

3.6.1. Em razão do disposto acima, na hipótese de os Adquirentes fazerem jus a qualquer restituição dos valores até então pagos em decorrência dos Contratos de Compra e Venda, incluindo, em razão de distrato dos referidos instrumentos, a Fiduciante deverá arcar, de forma solidária, com todos os encargos financeiros decorrentes de tal obrigação de restituição, isentando a Securitizadora de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido, inclusive obrigando-se em caso de pleito judicial a pleitear a retirada da Securitizadora do polo passivo de qualquer demanda, sendo certo, ainda, que a Fiduciante se obriga a ressarcir integralmente a Securitizadora caso seja necessário dispendar quaisquer recursos em razão de distrato com devolução de valores, incluindo, mas não limitando, aqueles relacionados a eventuais despesas judiciais, honorários advocatícios, entre outros.

3.7. Guarda dos Documentos Comprobatórios. As Partes estabelecem que a Fiduciante será responsável, como fiel depositária pela guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciem a válida e eficaz constituição dos respectivos Direitos Creditórios.

3.7.1. A Fiduciante, neste ato, aceita a sua nomeação como fiel depositária dos respectivos Documentos Comprobatórios, que ficarão sob sua guarda e custódia, na figura de seus representantes legais, os quais serão também responsáveis pelos respectivos Documentos Comprobatórios, e declara conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos respectivos Documentos Comprobatórios à Fiduciária, quando solicitados, assumindo responsabilidade por todos os prejuízos comprovados que venha a causar à Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.

3.7.2. Não obstante o disposto na Cláusula 3.7., a Fiduciante fica obrigada a entregar à Fiduciária: (i) cópia dos Documentos Comprobatórios, nesta data; e (ii) originais dos Documentos Comprobatórios, no local indicado pela Fiduciária, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação neste sentido ou em menor prazo, na hipótese de determinação legal ou judicial neste sentido.

3.8. Sigilo Bancário. Fica desde já estabelecido que, nos termos do artigo 1º, parágrafo terceiro, inciso V, da Lei Complementar 105, as providências adotadas pelo banco da Conta do Patrimônio Separado, previstas neste instrumento e, em especial as previstas nesta Cláusula Terceira, nunca serão consideradas violação ao sigilo bancário previsto em lei.

CLÁUSULA QUARTA

INADIMPLEMENTO

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

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

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

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

4.3. Utilização Parcial. A eventual utilização parcial da garantia não afetará os termos, condições e proteções deste instrumento em nome da Fiduciária e em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que a

Fiduciária poderá utilizá-la sucessivas vezes, a fim de garantir a liquidação total de todas as Obrigações Garantidas.

4.4. Ordem de Excussão/Execução. Tendo em vista que a presente Garantia é firmada sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, as Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária definir a ordem de excussão/execução das Garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, observado o disposto a esse respeito nos Lastros, sendo que a execução da presente Garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária, para satisfação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA QUINTA

PROCURAÇÕES

5.1. Procuração outorgada pela Fiduciante. A Fiduciante, em caráter irrevogável e irretratável, nomeia, neste ato, a Fiduciária como sua bastante procuradora, nos termos do artigo 684 do Código Civil, para praticar atos relacionados ao objeto deste instrumento até a liquidação integral das Obrigações Garantidas e, com relação à Fiduciária, desde que não haja sua destituição e/ou substituição, enquanto companhia securitizadora nomeada no Termo de Securitização, outorgando-lhe poderes para, praticar e celebrar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes, tão somente e a fim de executar e/ou aperfeiçoar este instrumento, com poderes para: (i) praticar atos (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo instituições integrantes do sistema financeiro nacional e eventuais sucessores) que sejam necessários à preservação da garantia de Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios constituída em favor da Fiduciária, sob este instrumento, inclusive poderes para registrar este instrumento e para averbar e registrar seus eventuais aditamentos acordado entre as Partes no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, caso não tenha sido feito em tempo hábil pela Fiduciante; (ii) verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, alienar, cobrar, receber, transferir e/ou liquidar os direitos sobre os Direitos Creditórios e os valores depositados na Conta do Patrimônio Separado (no todo ou em parte); (iii) praticar todos os atos necessários (inclusive atos perante órgãos públicos, autoridades governamentais ou quaisquer terceiros, incluindo instituições integrantes do sistema financeiro nacional) para possibilitar o recebimento dos Direitos Creditórios, ou, verificado o não cumprimento das Obrigações Garantidas, a alienação do direito a tais valores a terceiros, nesta última hipótese; e (iv) receber os valores referentes aos Direitos Creditórios para pagamento das Obrigações Garantidas, bem como para qualquer outra destinação prevista neste instrumento e nos Lastros.

CLÁUSULA SEXTA

DECLARAÇÕES E GARANTIAS

6.1. Declarações e Garantias da Fiduciante. A Fiduciante declara e garante que:

- (i) É sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas

as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

- (iii) Os representantes legais ou mandatários que assinam este instrumento têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para celebrar este instrumento, bem como para assumir as obrigações estabelecidas aqui estabelecidas;
- (iv) Além das autorizações societárias que foram obtidas previamente a data deste instrumento, nenhuma outra aprovação, autorização, consentimento, ordem, registro ou requerimento perante qualquer tribunal, autoridade, órgão governamental competente ou qualquer terceiro é necessária para a celebração e cumprimento deste instrumento;
- (v) Cumpre rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, especialmente as elencadas na Lei 10.165, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;
- (vi) A celebração e cumprimento deste instrumento, a realização das obrigações dele decorrentes e a observação de seus termos e condições não acarreta ou acarretará, direta ou indiretamente, conflito ou o descumprimento, total ou parcial, (a) de qualquer termo ou condição previstos em qualquer escritura, instrumento de hipoteca, arrendamento, licenças, concessões, autorizações, empréstimos ou qualquer outro instrumento de dívida ou outro contrato de qualquer natureza dos quais sejam parte, nem constituem ou irão constituir inadimplemento dos referidos instrumentos ou dar origem a qualquer direito de acelerar o vencimento ou requerer o pagamento antecipado de qualquer dívida relacionada aos referidos instrumentos, ou (com exceção do ônus criado neste instrumento) resultar na criação ou imposição de qualquer ônus as propriedades relacionadas aos referidos instrumentos, (b) de seus atos constitutivos, (c) de qualquer norma legal ou regulamentar ou qualquer bem ou direito de propriedade dos quais estejam sujeitas, ou (d) de qualquer ordem, decisão ou sentença judicial, arbitral ou administrativa de autoridade competente que a afete, ou a qualquer dos seus bens ou direitos de propriedade; em qualquer caso deste item (vi);
- (vii) Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (viii) Foi diligente na verificação e no melhor do seu conhecimento não existe processo, procedimento, pendência, investigação, condenação, seja judicial, arbitral ou administrativa, de natureza fiscal, trabalhista, ambiental, financeira, ou de qualquer outra natureza, perante qualquer pessoa, entidade ou órgão, público ou privado, ou ente

governamental, regulador, administrativo, fiscalizador, na esfera federal, estadual, municipal, distrital, local ou similares, bem como perante juízes ou tribunais arbitrais e de justiça, que possa, ainda que indiretamente, prejudicar ou invalidar, direta ou indiretamente, a garantia objeto deste instrumento;

- (ix) Tomou todas as medidas necessárias para constituir, autorizar e validar a celebração e o cumprimento de todas as obrigações decorrentes deste instrumento;
- (x) Tem todas as autorizações e licenças relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;
- (xi) Está cumprindo as leis, decretos, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;
- (xii) A procuração por ela outorgada nos termos deste instrumento é válida e exequível de acordo com seus termos e confere à Fiduciária os poderes nela expresso;
- (xiii) Foi diligente na verificação e não há, até a presente data, restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas às Unidades, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios, ou, ainda, qualquer das Garantias;
- (xiv) Foi diligente na verificação e não há, até a presente data, processo de desapropriação relacionado às Unidades ou à área adjacente, e tampouco aforamento, tanto em âmbito municipal quanto federal, relacionado às Unidades;
- (xv) Na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas às Unidades, a Fiduciante responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
- (xvi) As Unidades não estão localizadas em área contaminada ou considerada de risco de contaminação;
- (xvii) Está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, relativamente aos Direitos Creditórios; e
- (xviii) A presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não caracteriza: (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, da Lei 5.172, bem

como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei 11.101.

6.2. Declarações sobre os Direitos Creditórios. A Fiduciante declara, em relação aos Direitos Creditórios, que:

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

CLÁUSULA SÉTIMA
OBRIGAÇÕES DE FAZER

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

- (i) De tempos em tempos, às suas expensas, celebrará ou fará com que sejam celebrados os instrumentos que venham a ser razoavelmente solicitados pela Fiduciária para o aperfeiçoamento, manutenção, ou proteção da(s) Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios ou para permitir sua realização, assegurar a legalidade, validade, exequibilidade e força probatória do presente instrumento;
- (ii) Manterá a presente Garantia exequível, com prioridade sobre todos e quaisquer outros ônus que possam vir a existir sobre os Direitos Creditórios;
- (iii) Sem prejuízo do disposto acima, informará a Fiduciária prontamente após tomar conhecimento da ocorrência de qualquer ato, fato, evento ou controvérsia que razoavelmente possa afetar os direitos e obrigações pactuados neste instrumento;
- (iv) Praticará todos os atos necessários para manter a validade e a eficácia do presente instrumento, inclusive eventuais notificações, registros ou averbações;
- (v) Comunicará à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer acontecimento que possa depreciar ou ameaçar a higidez da garantia ora prestada;
- (vi) Não alienará, cederá, transferirá, venderá ou gravará com ônus de qualquer natureza os Direitos Creditórios, e nem realizará qualquer tipo de alteração ou renegociação dos termos e condições dos Direitos Creditórios durante a vigência deste instrumento;
- (vii) Realizará todos os atos e assinará todos os documentos necessários a manutenção dos Direitos Creditórios;
- (viii) Notificará os Adquirentes acerca da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos deste instrumento;
- (ix) Contabilizará a presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em sua escrituração contábil;
- (x) Caso seja declarado qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou seja descumprido qualquer pagamento das Obrigações Garantidas, e que tais recursos foram transferidos ou depositados para/em outras contas que não seja a Conta do Patrimônio Separado, os transferirá à Conta do Patrimônio Separado no prazo previsto na Cláusula 3.5.1. e

- (xi) Fornecerá à Fiduciária, sempre que solicitado, pelo Agente Fiduciário, por correio eletrônico, relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios, inadimplência, Contratos de Venda e Compra distratados ou que sejam objeto de discussão judicial, bem como quaisquer outras informações que sejam necessárias à gestão dos Direitos Creditórios, nos termos dos Lastros.

CLÁUSULA OITAVA

TRIBUTOS E DESPESAS

8.1. Tributos. Correrão por conta da Fiduciante todos os Tributos, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste instrumento. A Fiduciante será responsável, ainda, por todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente instrumento.

8.1.1. A Fiduciante deverá apresentar os comprovantes de pagamento dos Tributos à Fiduciária, em 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento de solicitação por escrito neste sentido enviada pela Fiduciária.

8.2. Despesas. Toda e qualquer despesa que por qualquer motivo venha a ser incorrida pela Fiduciária na preparação, celebração ou registro do presente instrumento deverá ser paga pela Fiduciante, que se obriga a reembolsá-la tão logo lhe sejam exigidas, inclusive e especialmente (i) o registro do presente instrumento no Cartório de Registro de Títulos e Documentos nos termos da Cláusula Nona; (ii) aquelas relativas à manutenção ou movimentação da conta cobrança vinculada à Fiduciante e da Conta do Patrimônio Separado, assim como todos e quaisquer tributos, impostos, taxas, tarifas e contribuições de qualquer natureza incidentes sobre referidas contas bancárias.

CLÁUSULA NONA

REGISTRO

9.1. Protocolo. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede da Fiduciante, pela Fiduciante e às suas expensas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua respectiva assinatura.

9.1.1. A Fiduciante deverá comprovar o cumprimento do disposto nesta Cláusula Nona mediante o envio à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, do respectivo comprovante de protocolo, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo aqui estipulado.

9.1.2. Na hipótese de o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências, o prazo estabelecido na Cláusula 9.1. poderá ser prorrogado, por igual período, desde que a Fiduciante comprove estar cumprindo diligentemente as exigências

comprovadamente formuladas pelo cartório competente, de modo a concluir o registro da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios dentro do prazo acordado.

9.1.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.1., caso a Fiduciante, ao término do prazo acordado, ainda não tenham apresentado evidência do referido protocolo, poderá a Fiduciária, 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 Fiduciante.

9.2. Registro. O presente instrumento e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede da Fiduciante, pela Fiduciante e às suas expensas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu respectivo protocolo.

9.2.1. A Fiduciante deverá comprovar o cumprimento do disposto nesta Cláusula Nona mediante o envio à Fiduciária, com cópia para o Agente Fiduciário, do respectivo instrumento registrado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fim do prazo aqui estipulado.

9.2.2. Na hipótese de o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências, o prazo estabelecido na Cláusula 9.1. poderá ser prorrogado, por igual período, desde que a Fiduciante comprove estar cumprindo diligentemente as exigências comprovadamente formuladas pelo cartório competente, de modo a concluir o registro da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios dentro do prazo acordado.

9.3. Obrigação de Registro. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.2., caso a Fiduciante, ao término do prazo acordado, ainda não tenham apresentado evidência do referido registro, poderá a Fiduciária, 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 Fiduciante.

CLÁUSULA DEZ

COMUNICAÇÕES

10.1. 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.

Vanguarda Engenharia Ltda.

Avenida Senador Area Leão, nº 1398, Jockey Clube

CEP 64049-110, Teresina, PI

At.: Jivago de Castro Ramalho

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

E-mail: jivagocastro@hotmail.com

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

10.1.1. As Partes obrigam-se a manter uma à outra informadas, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas pelas Partes, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

CLÁUSULA ONZE
DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. 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.

11.2. Sucessão. 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.

11.3. 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.

11.3.1. 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.

11.3.2. 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.

11.4. 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

oportunidade 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.

11.5. 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 emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

11.6. 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.

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

11.7.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Fiduciária 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.

11.7.2. 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.

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

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

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

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

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

11.12. Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o

compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, inclusive para inclusão em eventuais relatórios de gestão de Titulares dos CRI.

11.13. Liberdade Econômica: As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei 13.874, conforme alterada, 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.

11.14. 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 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.

11.14.1. 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.

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

11.15. 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.

11.16. 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, 29 de julho de 2022.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)
(página(s) de assinaturas e anexo(s) a seguir)*

PÁGINA DE ASSINATURAS

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

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: Diretor
CPF nº: 250.333.968-97

Testemunhas:

Nome: Flávia Rezende Dias
CPF nº: 370.616.918-59

Nome: Mara Cristina Lima
CPF nº: 148.236.208-28

ANEXO
LISTA DE DIREITOS CREDITÓRIOS

Empreendimento	Unidade	Contrato de Venda e Compra	Data de celebração	Nome do Adquirente	CPF/CNPJ	Valor da Venda (R\$)	Saldo Devedor (R\$)
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]	[=]

[Na data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, ainda não existem Contratos de Venda e Compra formalizados, razão pela qual ainda não constam informações na tabela acima. Entretanto, este anexo será regularmente atualizado conforme a celebração dos respectivos Contratos de Venda e Compra ocorrer, nos termos da Cláusula Primeira do referido Contrato de Garantia.]

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

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/0DBE-EFCB-811E-F505> 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: 0DBE-EFCB-811E-F505



Hash do Documento

471BB8339D2D1E53FCA617657940A67A5CD46325D5BB6C840B40B45A308A17EF

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

- ☒ 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 10:32 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em
04/08/2022 10:28 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em
04/08/2022 10:22 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em
04/08/2022 10:02 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

