

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 4ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA



CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/ME nº 31.468.139/0001-98

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 4ª
SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Agente Fiduciário”),

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) **A SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida José de Alencar, nº 521, Sala 902, Bairro Menino Deus, CEP: 90.880-480, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 30.080.159/0001-24, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Devedora”) é proprietária de fração ideal de 0,84598 do imóvel objeto da matrícula nº 123.031, do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul (“Matrícula” e “Imóvel”, respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “*Empreendimento Flagship*” (“Empreendimento Alvo”);
- b) O Empreendimento Alvo, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sob o expediente único nº 002.200787.00.8, em 07 de maio de 2019, e memorial descritivo das especificações da obra encontram-se depositados no Registro de Imóveis da 4ª Zona da Porto Alegre, RS, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”), é composto por 309 (trezentas e nove) unidades, divindades em três setores, a saber: (i) setor residencial, com 126 (cento e vinte e seis) apartamentos residenciais e 124 (cento e vinte e quatro) *boxes* de estacionamento; (ii) setor de lojas, com 10 (dez) lojas; e (iii) setor de estacionamento, com 48 (quarenta e oito) *boxes* de estacionamento e 1 (uma) garagem comercial, o qual, conforme R.5/123.031 da Matrícula, datado de 03 de outubro de 2019, apresenta 10.543,20 m² (dez mil, quinhentos e quarenta e três metros e vinte decímetros

quadrados) de área total privativa, 4.302,14 m² (quatro mil, trezentos e dois metros e quatorze decímetros quadrados) de área de uso comum e 14.844,34 m² (quatorze mil, oitocentos e quarenta e quatro metros e trinta e quatro decímetros quadrados) de área real global, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas (“Unidades”), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, conforme Av-6/123.031 da Matrícula, datada de 03 de outubro de 2019;

- c) Para fins de financiamento das atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, em 09 de outubro de 2021, a Devedora emitiu em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, Conjunto 501, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Credor Originário”), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a **Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7** (“CCB” ou “Cédula”), no valor de R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais);
- d) Em decorrência da emissão da Cédula, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar ao Credor Originário os direitos creditórios decorrentes da Cédula, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos na CCB), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Devedora por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas da Cédula, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula (“Créditos Imobiliários”);
- e) Em 09 de setembro de 2020, o Credor Originário cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários à Securitizadora, por meio da celebração do competente Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças (“Contrato de Cessão”) e, posteriormente, a Securitizadora emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural (“Escritura de Emissão de CCI”), tendo como instituição custodiante a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2.401, Centro, CEP 20050-055, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50 (“Instituição Custodiante”);
- f) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos

Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza (“Obrigações Garantidas”), foram outorgadas as garantias descritas no item 8, “Garantias”, do Quadro Resumo da CCB (em conjunto, “Garantias”);

- g) A CCI foi vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) emitido pela Securitizadora, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei nº 9.514/97”), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”);
- h) Os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor (“Oferta Pública Restrita”), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar (“Coordenador Líder”), conforme o “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*” (“Contrato de Distribuição”); e
- i) Em 16 de março de 2021, os titulares de 100% (cem por cento) dos CRI reunidos em assembleia geral dos titulares dos CRI (“AGT de 16/03/2021”), entre outras deliberações, aprovaram autorizar a Securitizadora a promover a alteração do procedimento de desembolso dos valores dos Custos Extras, descrito nas Cláusulas 4.5 e 6.1 da Cédula, bem como autorizar o Agente Fiduciário, a Securitizadora e demais partes envolvidas, a celebrarem os aditamentos necessários aos Documentos das Operações;
- j) Os termos definidos em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação (definidos no Termo de Securitização), salvo se definidos de forma diversa neste instrumento; e
- k) 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 Primeiro Aditamento ao Termo De Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. (“Primeiro Aditamento”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA ALTERAÇÃO DA ORDEM DOS RECURSOS

1.1. Tendo em vista o quanto exposto nas Considerações Preliminares acima, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização, por meio do presente Primeiro Aditamento, de forma a refletir as deliberações da AGT de 16/03/2021, para alterar a Cláusula 8.1 do Termo de Securitização, a qual passa a vigorar com a seguinte redação:

“8.1. Ordem de Destinação de Recurso: Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, em cada Data de Aniversário, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19, da Lei nº 9.514/97, utilizará a totalidade dos recursos depositados na Conta Centralizadora, até o último dia útil do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, oriundos dos Direitos Creditórios (conforme procedimentos descritos abaixo), na seguinte ordem:

I. Para recursos depositados anteriormente à expedição do Auto de Conclusão (“Habite-se”) do Empreendimento Alvo:

- a) Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação (“RET”);*
- b) Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado;*
- c) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI nas Datas de Pagamento, conforme previstas no Anexo I da CCB;*
- d) Caso após os pagamentos das obrigações previstas nos itens (a) a (c) acima haja excedente, e desde que cumprido o LTV, os recursos deverão:*
 - i. ser encaminhados para a Conta Centralizadora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora (“Conta Centralizadora do CRI Tom” e “CRI Tom”, respectivamente), desde que esta operação (CCB) esteja em descumprimento com LTV e Fundo de Despesas;*
 - ii. ser encaminhados para a Conta Centralizadora do CRI Tom, para amortização da referida operação respeitando o limite de 50% de LTV no CRI Tom; e*

iii. *ser transferidos para a Devedora caso, os CRI e o CRI Tom estejam com todas as obrigações pecuniárias, LTV e Fundo de Despesas cumpridos de acordo com os respectivos documentos das respectivas operações.*

II. Para recursos depositados posteriormente à expedição do Habite-se do Empreendimento Alvo, sejam tais valores provenientes de financiamento bancário contratado pelo respectivo adquirente da Unidade correspondente, sejam eles objeto de pagamento com recursos próprios deste último, consubstanciada na operação usualmente conhecida no mercado imobiliário como “repasse”:

- a) *Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação (“RET”);*
- b) *Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido no Contrato de Cessão (“Despesas”);*
- c) *Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo II; e*
- d) *Amortização Antecipada Obrigatória do Valor Principal Total, se for o caso, conforme definida no item 6.1 da CCB.*

8.1.1. *Caso em uma determinada Data de Aniversário ou data prevista para pagamento de despesas referidas nos itens “b”, acima, não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, a Devedora deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e/ou Despesas, conforme o caso, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.*

8.1.2. *Ainda, caso no período compreendido entre a data de emissão e a data de vencimento da CCB sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins dos incisos “I” e “II” do item 8.1, acima.*

8.1.3. *A Devedora deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente até o dia 25 de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios,*

calculados de acordo com as regras do RET do respectivo mês, conforme inciso “a” do item 8.1 acima.”

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. Registro: Conforme a Cláusula 2.1 do Termo de Securitização, o presente Primeiro Aditamento deverá ser registrado junto à Instituição Custodiante.

2.2. Legislação Aplicável: O presente Primeiro Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

2.3. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Este Primeiro Aditamento é celebrado pelas Partes em caráter irrevogável e irretratável, e constitui obrigação legal, válida e vinculativa para as Partes, obrigando-as e a todos os seus sucessores, herdeiros e/ou cessionários a qualquer título, a partir da presente data.

2.4. Foro: Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como o único competente para dirimir qualquer dúvida suscitada sobre o presente com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento digitalmente, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, mediante a aposição da assinatura digital ou eletrônica, que desde já declaram e reconhecem as Partes como um meio suficiente e idôneo para confirmar a autenticidade, integridade e validade jurídica do presente Primeiro Aditamento.

São Paulo, 15 de outubro de 2021.

(Assinaturas seguem na página seguinte)

(O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



(Página de assinaturas 1/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., celebrado entre Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 15 de outubro de 2021.)

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Este documento foi assinado digitalmente por Matheus Gomes Faria, Rodrigo Geraldi Arruy, Mara Cristina Lima e Flavia Rezende Dias.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 51B9-EB32-9765-6254.



(Página de assinaturas 2/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., celebrado entre Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 15 de outubro de 2021.)

Nome: Matheus Gomes Farias

Cargo: Diretor

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Testemunhas:

1. _____

Nome: Flavia Rezende Dias

CPF: 370.616.918-59

2. _____

Nome: Mara Cristina Lima

CPF: 148.236.208-28

Este documento foi assinado digitalmente por Matheus Gomes Faria, Rodrigo Geraldi Arruy, Mara Cristina Lima e Flavia Rezende Dias.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 51B9-EB32-9765-6254.

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/51B9-EB32-9765-6254> 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: 51B9-EB32-9765-6254



Hash do Documento

E8C28D16B63872D11183BB4A7CAC47B367C40A051B9DFC552BD5058916607848

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 15/10/2021 é(são) :

- Matheus Gomes Farias (Signatário) - 058.133.117-69 em
15/10/2021 16:35 UTC-03:00
Nome no certificado: Matheus Gomes Faria
Tipo: Certificado Digital
- Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em
15/10/2021 12:12 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em
15/10/2021 12:07 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em
15/10/2021 12:06 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

