

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 7ª 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 7ª 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 **URBAN RESIDENCE INCORPORADORA SPE LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 5120024717-6, em sessão de 05/02/2020, com sede na Rua Domingos de Lima, nº 615, Vila Aurora I, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP 78.740-026, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.281.611/0001-00 (“Devedora”) é proprietária do objeto da matrícula nº 126.471, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso (“Matrícula” e “Imóvel”, respectivamente), denominado “Edifício Urban Residence”, situado na Rua Domingos de Lima com Avenida Presidente João Goulart, Quadra 44, Lotes – 02/13, Vila Aurora, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso (“Empreendimento Urban Residence”);
- b) Para fins de financiamento das atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Urban Residence, a Devedora emitiu, em 13 de novembro de 2020, em favor da à **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, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Credora Originária”), em 13 de novembro de 2020, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto

de 2004, conforme em vigor, uma Cédula de Crédito Bancário nº 76/2020 (“CCB” ou “Cédula”), no valor de R\$ 45.200.000,00 (quarenta e cinco milhões e duzentos mil reais);

- c) 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”);
- d) Em 13 de novembro 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”);
- e) 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”);
- f) 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”);
- g) 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 7ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*" ("Contrato de Distribuição");

- h) Em 08 de novembro de 2021, os titulares de 100% (cem por cento) dos CRI reunidos em assembleia geral de titulares dos CRI ("AGT de 08/11/2021"), entre outras deliberações, aprovaram a outorga de garantias adicionais à CCB e, conseqüentemente, aos CRI, bem como autorizar o Agente Fiduciário, a Securitizadora e demais partes envolvidas, a celebrarem os aditamentos necessários aos Documentos das Operações;
- i) 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
- j) 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 7ª 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 alterações deliberadas na AGT de 08/11/2021, para (i) alterar a Cláusula 1.1 (definição de Garantias) e criar ou alterar as definição de "Alienação Fiduciária Adicional", "Documentos da Operação", "Garantias", "Instrumentos de Garantia", "Imóveis Adicionais" e "Instrumento de Alienação Fiduciária Adicional"; (ii) o item 4.1 (18); (iii) o item 4.14 e seus subitens; (iv) o item 8.2; e (v) criar um novo item 8.7, renumerando-se os seguintes; do Termo de Securitização, os quais passam a vigorar com a seguinte redação:

<i>"Alienação Fiduciária Adicional":</i>	<i>Significa a alienação fiduciária dos Imóveis</i>
--	---

	<i>Adicionais, nos termos dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária Adicionais;</i>
--	---

(...)

<i>"Documentos da Operação":</i>	<i>Significa os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária; (vi) Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária; (vii) o presente Termo de Securitização; (viii) os Boletins de Subscrição dos CRI, conforme firmados por cada Titular dos CRI; (ix) o Contrato de Distribuição e (x) Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária Adicionais ;</i>
----------------------------------	---

(...)

<i>"Garantias":</i>	<i>Significa, em conjunto: (i) a Garantia Fidejussória; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iv) Promessa de Alienação Fiduciária; (v) a Alienação Fiduciária Adicional; e (vi) outras garantias que, eventualmente, venha, a ser constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;</i>
---------------------	--

(...)

<i>"Imóveis Adicionais":</i>	<i>Significam os imóveis objeto das matrículas: (i) nº 11.249-0 do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP; (ii) nº 131004, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis – MT; e (iii) 11.429, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis – MT;</i>
------------------------------	--

(...)

<u>"Instrumentos de Garantia":</u>	<i>Significa, em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária e os Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária Adicionais;</i>
------------------------------------	---

<u>"Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária Adicionais":</u>	<i>Significam os "Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças", a serem constituído sobre os Imóveis Adicionais;</i>
--	--

(...)

4.1. (...)

18. Garantias: *Cessão Fiduciária, Garantia Fidejussória, Alienação Fiduciária Unidades e Promessa de Alienação Fiduciária, Aval e Alienação Fiduciária Adicional;*

(...)

4.14. Custo de Obra e Procedimento de Pagamento: *A Securitizadora, utilizando-se dos recursos decorrentes do Fundo de Obra Urban Residence e dos Direitos Creditórios e obedecida a ordem de destinação de recursos indicada no item 4.1, abaixo, procederá ao pagamento do Custo de Obra Urban Residence, de acordo com os Relatórios de Pagamento, ressalvado o disposto no item 4.14.1 abaixo.*

4.14.1. *O desembolso pela Securitizadora à Devedora dos valores integralizados, está condicionado à constatação, pela Securitizadora, de que resultado da razão de garantia ("LTV"), apurada mensalmente pela Securitizadora conforme fórmula abaixo indicada, seja de, no máximo, **64% (sessenta e quatro por cento)**. Como exemplo, caso o resultado do LTV seja de 63% (sessenta e três por cento), a Securitizadora liberará a utilização do Fundo de Obra para fazer frente ao Custo de Obra Urban Residence, conforme o procedimento previsto na Cédula. Por outro lado, caso o LTV seja de 65%, (sessenta e cinco por cento), caberá à Devedora, nos termos do item 4.14.2 abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 64% (sessenta por cento):*

$$LTV = \frac{\text{Valor Integralizado do CRI} + \text{Obra a incorrer} - \text{Caixa Fundo de Obra}}{\text{VGV a receber do Vendido} + \text{VGV do Estoque} + \text{AF de Imóvel Adicional} (-) \text{RET}}$$

< 64%

Onde:

Valor Integralizado do CRI = Montante integralizado na operação, na data do cálculo.

Obra a incorrer = Valor total de obra do Empreendimento Urban Residence atualizado a ser indicado no Relatório de Pagamento;

Caixa Fundo de Obra = Saldo do Fundo de Obra do Empreendimento Urban Residence, retido no Patrimônio Separado dos CRI.

VGV a receber do Vendido = Receita a receber das Unidades Vendidas no Empreendimento Urban Residence, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes à data de realização do relatório elaborado pelo Servicer, líquido de corretagem, o qual contemplará, dentre outras informações, o total das Unidades em Estoque do Empreendimento Urban Residence, quantidade de Unidades Vendidas no Empreendimento Urban Residence e seus respectivos fluxos de pagamento, e que deverá ser encaminhado para a Securitizadora.

VGV do Estoque = Valor total das Unidades em Estoque no Empreendimento Urban Residence, calculadas com o valor do metro quadrado médio das 10 (dez) últimas Unidades Vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo Servicer e conforme tipologia das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia) ou, na ausência de vendas para determinada tipologia, pelo valor atribuído no âmbito da Alienação Fiduciária Unidades;

RET = Imposto, conforme definido na Cédula, calculado sobre o VGV do Estoque e VGV a receber do Vendido relativos ao Empreendimento Urban Residence;

AF de Imóveis Adicional = o valor total da garantia de Alienação Fiduciária Adicional.

4.14.2. Caso, por qualquer motivo, o LTV deixe de observar o

limite máximo de 64% (sessenta e quatro por cento), a Devedora e/ou os Avalistas deverão aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para o restabelecimento do referido limite, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do disposto no item 5.1, alínea "e", da Cédula.

4.14.2.1. Caso o aporte descrito no item 4.14.2 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida comunicação, a Devedora e/ou os Avalistas se obrigam a pagar ao titular da CCB um prêmio no valor equivalente 2,5% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor da CCB, calculado pro rata temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da notificação até a data do efetivo aporte por parte Devedora e/ou dos Avalistas.

(...)

8.2. Garantias: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, as Cédulas contam com as seguintes garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iii) Promessa de Alienação Fiduciária; (iv) Aval e (v) Alienação Fiduciária Adicional.

(...)

8.7 Alienação Fiduciária Adicional: Por meio da celebração dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária Adicionais será constituída a alienação fiduciária sobre os Imóveis Adicionais."

8.8. Disposições Comuns às Garantias: Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora, em benefício dos Titulares dos CRI, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos no Contrato de Cessão, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais.

8.9. Vinculação aos CRI: As Garantias referidas acima foram outorgadas em

caráter irrevogável e irretroatável pela Devedora e pelos Avalistas, conforme aplicável, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e dos CRI.”

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 Irretroatabilidade: Este Primeiro Aditamento é celebrado pelas Partes em caráter irrevogável e irretroatável, 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, 14 de dezembro 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 7ª 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 14 de dezembro de 2021.)

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A

Emissora

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor Presidente

Este documento foi assinado digitalmente por Matheus Gomes Faria, Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5299-FA3C-A52F-B628.



(Página de assinaturas 2/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 7ª 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 14 de dezembro de 2021.)

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA**

Agente Fiduciário

Nome: Matheus Gomes Farias

Cargo: Diretor

Testemunhas:

Nome: Mara Cristina Lima

CPF: 148.236.208-28

Nome: Flávia Rezende Dias

CPF: 370.616.918-59

Este documento foi assinado digitalmente por Matheus Gomes Faria, Flavia Rezende Dias, Rodrigo Geraldi Arruy e Mara Cristina Lima.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5299-FA3C-A52F-B628.

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/5299-FA3C-A52F-B628> 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: 5299-FA3C-A52F-B628



Hash do Documento

F AE52DCB549856244AA0CA89370F762981FCDE9085CC562EABF68D04B392788D

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 14/12/2021 é(são) :

- Matheus Gomes Farias (Signatário) - 058.133.117-69 em
14/12/2021 16:58 UTC-03:00
Nome no certificado: Matheus Gomes Faria
Tipo: Certificado Digital
- Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em
14/12/2021 16:06 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em
14/12/2021 11:43 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em
14/12/2021 10:05 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

