

QUARTO 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

**QUARTO 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 Av. Brig. Faria Lima, 3144, Conjunto 122, Sala CP, Bairro Jardim Paulistano, CEP 01451-000, 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

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., atual denominação de **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 **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, (“Credora Originária”), 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”);
- 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*”, 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 colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, revogada pela Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta Pública Restrita”), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ 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 17 de outubro de 2023, os titulares de 100% (cem por cento) dos CRI reunidos em assembleia geral de titulares dos CRI (“AGT 17/10/2023”), aprovaram as seguintes deliberações: **(i)** concessão carência pelo período de 06 (seis) meses no pagamento dos Juros Remuneratórios, compreendido entre 20/10/2023 (inclusive) e 20/03/2024 (inclusive), com a consequente incorporação dos Juros Remuneratórios apurados neste período nas próximas datas de Pagamento dos Juros Remuneratórios; **(ii)** autorização para incorporar o prêmio devido pelo desenquadramento do LTV, previsto na cláusula 4.5.2.1 da CCB e 4.14.2.1 do Termo de Securitização, junto ao saldo devedor da Emissão; e **(iii)** contratação de assessor legal para elaboração dos aditamentos necessários aos Documentos da Operação;
- 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 Quarto 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. (“Quarto Aditamento”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS ALTERAÇÕES

1.1. Tendo em vista o quanto exposto nas Considerações Preliminares acima, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização, para refletir as deliberações aprovadas na AGT 17/10/2023, razão pela qual resolvem alterar as redações das cláusulas 4.14.2.1 e 6.2 do Termo de Securitização, que passam a vigorar com as seguintes redações:

“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, podendo, a partir de 17 de outubro de 2023, referido prêmio ser incorporado ao saldo devedor da Emissão.”

“6.2. Juros Remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 dias corridos, calculados mensalmente, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário, com exceção ao período compreendido entre 20/10/2023 (inclusive) e 20/03/2024 (inclusive), que não haverá pagamento dos juros remuneratórios, sendo o saldo apurado neste período incorporado nas próximas Data de Pagamento descrita no Anexo II deste Termo de Securitização, com base na seguinte fórmula:”

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

2.3. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Este Quarto 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 Quarto Aditamento.

São Paulo, 15 de dezembro de 2023.

(Assinaturas seguem na página seguinte)

(O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



(Página de assinaturas do Quarto 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 VX Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 15 de dezembro de 2023.)

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A

Emissora

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor Presidente

VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome: Bruna Vasconcelos Monteiro

CPF: 356.140.478-24

Email: bvm@vortex.com.br

Nome: Jessica Scanavaque de Castro

CPF: 427.033.588-22

Email: jsc@vortex.com.br

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 Jessica Scanavaque De Castro, Bruna Vasconcelos Monteiro, Mara Cristina Lima, Flavia Rezende Dias e Rodrigo Geraldi Arruy. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 5A5D-65DF-E9DD-C980.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/5A5D-65DF-E9DD-C980> 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: 5A5D-65DF-E9DD-C980



Hash do Documento

2B3F2CD1B9900FE31817FF9C163E4A197A85B5485682D3B73C89F5576953FCF6

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 18/12/2023 é(são) :

- Jessica Scavanaque de Castro (Representante VX Pavarini) -
427.033.588-22 em 18/12/2023 15:07 UTC-03:00
Nome no certificado: Jessica Scanavaque De Castro
Tipo: Certificado Digital
- Bruna Vasconcelos Monteiro (Representante VX Pavarini) -
356.140.478-24 em 18/12/2023 11:30 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em
15/12/2023 18:54 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em
15/12/2023 12:27 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Rodrigo Geraldi Arruy (Representante Casa de Pedra) -
250.333.968-97 em 15/12/2023 11:20 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

