

**SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 4ª EMISSÃO DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA INDIANÓPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E PELA INDIAROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**

Pelo presente instrumento particular,

- I. **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3144, Conjunto 122, Sala CP, Bairro Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 31.468.139/0001-98, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35300539591, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securizadora”);

E, como agente fiduciário:

- III. **VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 17, com filial no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 466, sala 1401, bairro Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01 (“Agente Fiduciário dos CRI”), neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu contrato social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento;

Sendo a Securizadora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto e indistintamente, “Partes”,

**CONSIDERANDO QUE:**

- (A) em 07 de outubro de 2022, a **Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, conjunto 122, 12º andar, bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.080.707/0001-19 (“Devedora Indianópolis”) emitiu notas comerciais, com garantias reais e fidejussórias, em série única, da sua 1ª (primeira) emissão, para colocação privada (“Emissão das Notas Comerciais Indianópolis”), composta por 107.724 (cento e sete mil, setecentas e vinte e quatro) notas comerciais (“Notas Comerciais Indianópolis”), todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) na respectiva data de emissão (“Valor Nominal Unitário Indianópolis”), perfazendo a Emissão das Notas Comerciais Indianópolis o montante total de R\$ 107.724.000,00 (cento e sete milhões e setecentos

e vinte e quatro mil reais) na respectiva data de emissão (“Valor Nominal Total Indianópolis”), nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195;

- (B) as Notas Comerciais Indianópolis emitidas pela Devedora Indianópolis e subscritas e integralizadas pela Titular das Notas Comerciais, conferem direito de crédito à Titular das Notas Comerciais em face da Devedora Indianópolis, correspondente à obrigação de pagamento de todos os valores devidos pela Devedora Indianópolis em decorrência das Notas Comerciais Indianópolis, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário Atualizado Indianópolis, a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força de tal instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais Garantias, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a tal instrumento, os quais configuram créditos imobiliários por destinação nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com a Lei nº 14.430/22 e a Resolução CVM 60 (“Créditos Imobiliários NC Indianópolis”);
- (C) em adição à Emissão das Notas Comerciais Indianópolis, também em 07 de outubro de 2022, a **Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar (parte), CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 48.132.529/0001-95 (“Devedora Pintassilgo” e, em conjunto com a Devedora Indianópolis, “Devedoras”), emitiu as Notas Comerciais Pintassilgo, em série única, com garantias reais e fidejussórias, para colocação privada (“Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo”), composta por 53.861 (cinquenta e três mil e oitocentas e sessenta e uma) notas comerciais (“Notas Comerciais Pintassilgo”), todas com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) na respectiva data de emissão (“Valor Nominal Unitário Pintassilgo”), perfazendo a Emissão das Notas Comerciais Pintassilgo o montante total de R\$ 53.861.000,00 (cinquenta e três milhões e oitocentas e sessenta e um mil reais) na respectiva data de emissão (“Valor Nominal Total Pintassilgo”), nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195;
- (D) as Notas Comerciais Pintassilgo emitidas pela Devedora Pintassilgo e subscritas e integralizadas pela Titular das Notas Comerciais, conferem direito de crédito à Titular das Notas Comerciais em face da Devedora Pintassilgo, correspondente à obrigação de pagamento de todos os valores devidos pela Devedora Pintassilgo em decorrência das Notas Comerciais Pintassilgo, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo, a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força deste instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Garantias, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a este instrumento, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos do

Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, em conjunto com a Lei nº 14.430/2022 e a Resolução CVM 60 (“Créditos Imobiliários NC Pintassilgo” que, em conjunto com os Créditos Imobiliários NC Indianópolis, “Créditos Imobiliários”);

- (E) em 07 de outubro de 2022, a Securitizadora emitiu 2 (duas) Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob A Forma Escritural (“CCI”) para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da “Escritura Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”, tendo como instituição custodiante a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Instituição Custodiante”);
- (F) as CCI foram vinculadas pela Securitizadora aos certificados de recebíveis imobiliários da 01ª Série da 4ª Emissão (“CRI”), emitidos de acordo com “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários” (“Termo de Securitização”), celebrado, em 07 de outubro de 2022, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”);
- (G) em 22 de novembro de 2023, foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRI (“AGT 22/11/2023”), por meio da qual foram aprovadas dentre outras matérias o encerramento de 50.519 (cinquenta mil e quinhentos e dezenove) CRI, os quais não foram objeto de distribuição, de modo que a 01ª Série da 4ª Emissão da Emissora passou a ter 111.066 (cento e onze mil e sessenta e seis) CRI, com Valor Total dos CRI no montante de R\$111.066.000,00 e, as Notas Comerciais Pintassilgo passaram a ser de R\$3.342.000,00 (três milhões e trezentos e quarenta e dois mil reais);
- (H) em 14 de junho de 2024, foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRI (“AGT 14/06/2024”), por meio da qual foram aprovadas as seguintes deliberações: **(i)** que o aporte pelas Devedoras, conforme deliberado e aprovado no item “(ii)” da Ordem do Dia da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI realizada no dia 24/04/2024, seja realizado até **05 de junho de 2024** e utilizado integralmente para Amortização Extraordinária pela Securitizadora, nos termos das Cláusulas 6.2 e seguintes do Termo de Securitização, e não mais fique retido na Conta Centralizadora; **(ii)** que o valor do aporte a ser realizado pelas Devedoras corresponda ao valor de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), e não mais o montante suficiente para a manutenção do Índice de Liquidez conforme constou no item “(ii)” da Ordem do Dia da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI realizada no dia 24/04/2024; **(iii)** autorização para suspender a incidência do prêmio pelo desequilíbrio do Índice de Liquidez, previsto nas cláusulas 6.7.1.2 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, bem como na cláusula 8.3.1.2 do Termo de Securitização, exclusivamente pelo período de 6 (seis) meses, a contar de

01/04/2024 (inclusive); **(iv)** caso a Lote 5 realize a venda de ao menos mais 3 (três) Unidades Autônomas Indianópolis, entendidas pela assinatura do Contrato de Compra e Venda de cada uma das 3 (três) Unidades Autônomas e o recebimento da primeira parcela de cada uma das Unidades Autônomas Indianópolis, dentro do período de 6 (seis) meses referido no item “iii” da Ordem do Dia, atingindo o volume de 15 (quinze) unidades vendidas do total de 28 (vinte e oito) das Unidades Autônomas Indianópolis, o percentual de desconto no valor do estoque remanescente passará de 30% (trinta por cento) para 20% (vinte por cento) alterando-se, neste caso, a fórmula de cálculo do Índice de Liquidez constante nas cláusulas 6.7.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, bem como cláusula 8.3.1 do Termo de Securitização, passando a vigorar até a quitação das Obrigações Garantidas, da seguinte forma: Índice de Liquidez =  $Recebíveis + 80\% * VGV\ Estoque / Saldo\ Devedor\ do\ CRI + Saldo\ Devedor\ Produção + Obras\ a\ Incorrer - Caixa$ ; **(v)** em sendo aceito pelas Devedoras, por ocasião da venda das Unidades Autônomas Indianópolis, dação em pagamento de bens móveis ou imóveis, como parte do pagamento da(s) unidade(s) vendida(s), as Devedoras ficarão obrigadas a vender o(s) bem(ns) recebido(s) em pagamento, até a data de vencimento prevista no compromisso de venda e compra da(s) unidade(s) vendida(s), sob pena de a Lote 5 ser obrigada a aportar o valor atribuído à dação em pagamento na conta do Patrimônio Separado, independentemente da venda do bem recebido, caso o pagamento não ocorra no vencimento, além de se sujeitar às penalidades pelo não cumprimento de evento pecuniário; **(vi)** alteração do percentual de recomposição do Índice de Liquidez, previsto nas cláusulas 6.7.1.1 do Termo Pintassilgo, bem como na cláusula 8.3.1.1 do Termo de Securitização, o qual, quando inferior a 120% (cento e vinte por cento), deverá ser recomposto até que retorne aos mesmos 120% (cento e vinte por cento); **(vii)** alteração do conceito de Recebíveis, constante na fórmula do cálculo do Índice de Liquidez, prevista nas cláusulas 6.7.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, bem como cláusula 8.3.1 do Termo de Securitização, para que a receita a receber, decorrente da venda das Unidades Autônomas, considere a soma das parcelas vincendas somente dos fluxos dos créditos adimplentes, ou seja, não será considerada para o cálculo a receita a receber de Unidade Autônoma cujo fluxo dos créditos estejam inadimplentes, até o restabelecimento dos pagamentos. Da mesma forma, caso algum contrato de compra e venda que esteja inadimplente venha a ser renegociado e, conseqüentemente, sofrer aditamento, estes somente serão válidos para inclusão no conceito de Recebíveis para fins do cálculo do Índice de Liquidez, desde que o primeiro pagamento tenha ocorrido e se estiverem adimplentes com o fluxo de pagamento; e **(viii)** autorização para que a Emissora adote as medidas necessárias para contratação, às custas do Patrimônio Separado, por conta e ordem das Devedoras, do assessor legal Oliveira Sivelli Sociedade Individual de Advogados (CNPJ: 40.356.649/0001-64) (“Assessor Legal”), nos termos da Proposta de Honorários Advocatícios constante no Anexo II do material de apoio disponibilizado pela Emissora em seu website, para elaboração dos aditamentos necessários aos Documentos da Operação, em até 30

(trinta) dias corridos, a contar da realização da AGT 14/06/2024; e

- (I) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé,

As Partes resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. (“Segundo Aditamento”)

## 1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Segundo Aditamento não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Segundo Aditamento no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

## 2. OBJETO

2.1. Frente ao que foi deliberado na AGT 14/06/2024, conforme discriminado nos considerandos acima, ajustam as Partes, alterar as redações das cláusulas 8.3.1, 8.3.1.1, 8.3.1.2, do Termo de Securitização, que passam a vigorar com as seguintes redações:

*“8.3.1 A liquidez das garantias prestadas no âmbito da Operação de Securitização, nos termos da cláusula 6.7 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis e da cláusula 6.7 do Termo de Emissão de Notas Comerciais Pintassilgo, será calculado mensalmente pela Emissora de acordo com a fórmula abaixo:*

$$\text{Índice de Liquidez} = \frac{\text{Recebíveis} + 70\% \text{ ou } (80\%) * \text{VGV Estoque}}{\text{Saldo Devedor do CRI} + \text{Saldo Devedor Produção} + \text{Obras a Incorrer} - \text{Caixa}}$$

Onde:

(...)

*Recebíveis = A receita a receber, decorrente da venda das Unidades Autônomas, considerando a soma das parcelas vincendas, somente dos créditos adimplentes, sem considerar previsão de inflação e líquido de corretagem e/ou prêmio sobre vendas, para os períodos seguintes à data de realização do relatório elaborado pelo Servicer e encaminhado para a Titular das Notas Comerciais, o qual contemplará, dentre outras informações, o total das Unidades Autônomas em estoque, quantidade de Unidades Autônomas vendidas e seus respectivos fluxos de pagamento. Não será considerada para o cálculo a receita a receber de Unidades Autônomas cujo fluxo dos créditos estejam inadimplentes, até o restabelecimento dos pagamentos. Da mesma forma, caso algum contrato de compra e venda que esteja inadimplente venha a ser renegociado e, conseqüentemente, sofrer aditamento, estes somente serão válidos para inclusão no*

conceito de Recebíveis para fins do cálculo do Índice de Liquidez, desde que o primeiro pagamento tenha ocorrido e se estiverem adimplentes com o fluxo de pagamento.

*Fiança Bancária = Revogado*

*Desconto VGV Estoque = Caso a Lote 5 realize a venda de ao menos mais 3 (três) Unidades Autônomas Indianópolis, entendidas pela assinatura do Contrato de Compra e Venda de cada uma das 3 (três) Unidades Autônomas e o recebimento da primeira parcela de cada uma das Unidades Autônomas Indianópolis, dentro do período de 6 (seis) meses contados de 01/04/2024 (inclusive), atingindo o volume de 15 (quinze) unidades vendidas do total de 28 (vinte e oito) das Unidades Autônomas Indianópolis, o percentual de desconto no valor do estoque remanescente passará de 30% (trinta por cento) para 20% (vinte por cento).”.*

*“8.3.1.1 Caso o Índice de Liquidez, a qualquer momento, seja inferior a 120% (cento e vinte por cento), os sócios da Emissora e da SPE Indianópolis ou os Avalistas deverão realizar aportes nos capitais sociais da Emissora e da SPE Indianópolis até que o índice retorne a 120% (cento e vinte por cento).”.*

*“8.3.1.2 Caso não haja o reenquadramento do Índice de Liquidez, haverá um prêmio de 3,0% (três por cento) ao ano, a ser calculado com base no saldo devedor atualizado das CCI na data de notificação do descumprimento do Índice de Liquidez, pro rata temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da referida notificação ou última Data de Aniversário até a data do efetivo pagamento. O prêmio vigorará durante todo o período em que o Índice de Liquidez não estiver enquadrado, exceto pelo período de 06 (seis) meses, a contar de 01/04/2024 (inclusive), em que haverá suspensão da incidência do referido prêmio”.*

### **3. RATIFICAÇÕES**

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições do Termo de Securitização anteriormente firmadas que não apresentem incompatibilidade com este Segundo Aditamento, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

### **4. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

4.1. Legislação Aplicável: Este Segundo Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

4.2. Foro: Fica ratificado o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Segundo Aditamento, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Este Segundo Aditamento poderá ser assinado digitalmente pelas partes por meio de certificados digitais que atendem aos requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, a fim de garantir sua autenticidade, integridade e validade jurídica, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

São Paulo, 15 de agosto de 2024.

*(As assinaturas se encontram nas páginas seguintes)*

(Página de assinaturas do “Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 4ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e pela Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”)

**Na qualidade de Emissora dos CRI:**

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

CPF/ME: 250.333.968-97

E-mail: [rarruy@nmcapital.com.br](mailto:rarruy@nmcapital.com.br)

**Na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI:**

**VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Nome: Rafael Toni

CPF/ME: 383.115.638-70

E-mail: [rts@vortx.com.br](mailto:rts@vortx.com.br)

Nome: Jessica Scanavaque de Castro

CPF/ME: 427.033.588-22

E-mail: [jsc@vortx.com.br](mailto:jsc@vortx.com.br)

**Testemunhas:**

Nome: Mara Cristina Lima

CPF/ME: 148.236.208-28

E-mail: [mlima@cpsec.com.br](mailto:mlima@cpsec.com.br)

Nome: Jayro Poggi

CPF/ME: 020.797.264-80

E-mail: [jayro.poggi@lote5.com.br](mailto:jayro.poggi@lote5.com.br)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

## 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/EF30-E328-64B9-0D4A> 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: EF30-E328-64B9-0D4A



### Hash do Documento

353047B46BBF311505EEAD8FF50A4B305F6B88FAC953D537EAA17D4395E18141

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 19/08/2024 é(são) :

- Jayro Poggi (Testemunha) - 020.797.264-80 em 19/08/2024  
14:21 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Jayro Poggi De Carvalho Filho  
**Tipo:** Certificado Digital
- Jessica Scavanaugh de Castro (Representante Vortx) -  
427.033.588-22 em 15/08/2024 15:32 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Jessica Scanavaque De Castro  
**Tipo:** Certificado Digital
- Rafael Toni Silva (Representante Vortx) - 383.115.638-70 em  
15/08/2024 15:22 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Rodrigo Geraldi Arruy (Representante Casa de Pedra) -  
250.333.968-97 em 15/08/2024 14:41 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em  
15/08/2024 14:26 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

