

---

---

**TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 13ª SÉRIE DA 01ª EMISSÃO**

**DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**



**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**  
**COMPANHIA SECURITIZADORA**  
**CNPJ/ME Nº 31.468.139/0001-98**

**31 DE AGOSTO DE 2023**

---

---

## **TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 13ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A**

Pelo presente Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, referentes aos créditos imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. (“Terceiro Aditamento”):

**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, 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” ou “Securitizadora”); e

**VX 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 nº 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”).

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante designados em conjunto “Partes” e isoladamente “Parte”,

### **CONSIDERANDO QUE,**

(i) Em 08 de outubro de 2021, a Emissora e o Agente Fiduciário firmaram o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da Emissora, conforme aditado em 13 de maio de 2022 (“Termo de Securitização”);

(ii) em 12 de maio de 2023, foi realizada Assembleia Geral dos Titulares dos CRI (“AGT 12/05/2023”), por meio da qual foi aprovada a celebração deste Terceiro Aditamento para refletir as deliberações da referida assembleia que aprovou: (i) as Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, emitidas sem ressalvas e sem opinião modificada, acompanhadas do relatório da Crowe Macro Auditores Independentes SS, na qualidade de auditor independente, elaboradas conforme a Resolução CVM 60, a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e demais normas contábeis, legais e regulatórias aplicáveis (“Demonstrações Financeiras”); (ii) alteração do Termo de Securitização para que as convocações de Assembleias possam ocorrer por meio de edital, encaminhado pela Emissora a cada investidor e publicado no sítio eletrônico da Emissora, na página que contém as informações do patrimônio separado, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, sem prejuízo do quanto previsto na Resolução CVM 60 a respeito da convocação de Assembleias; (iii) observada a manutenção da razão de garantia (“LTV”) em 70% (setenta por

cento), do desembolso, pela Emissora, em favor da Devedora Jardim dos Parques, de 3 (três) parcelas mensais de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), provenientes da cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos da venda da totalidade dos lotes residenciais e comerciais de titularidade da Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda., sendo a primeira parcela liberada em até 3 dias úteis da data desta Assembleia e as demais no dia 05 dos meses subsequentes; **(iv)** aditamento ao Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para prever a possibilidade, na vigência do CRI, da inserção de novos imóveis a serem objeto de Destinação de Recursos, além daqueles inicialmente previstos no Quadro Resumo e Anexo III da CCB Amendoeira e da CCB Macieiras, com a consequente inclusão de cláusula no Termo de Securitização, prevendo a possibilidade de inserção de novos imóveis, mediante respetiva aprovação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI; **(v)** autorização para Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda. adquirir, com recursos do Patrimônio Separado, o terreno objeto da matrícula nº 126.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, pelo valor de R\$3.300.000,00 (Três milhões e trezentos mil reais); **(vi)** a modificação do item 9 do Quadro Resumo e Anexo III da CCB Amendoeira e da CCB Macieiras, que passarão a vigorar com a redação do Anexo II desta ata e demais documentos da Operação, conforme aplicável, para incluir a aquisição do terreno objeto da matrícula nº 126.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, no rol de Destinação dos Recursos; **(vii)** a inclusão do terreno objeto da matrícula nº 126.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP no rol de garantias da operação, pelo valor R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação estimado em R\$6.000.000,00 (seis milhões de reais); e **(viii)** autorização para as Partes firmarem um novo instrumento de alienação fiduciária de imóvel, cujo objeto será o terreno registrado da matrícula nº 126.208 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, nos mesmos moldes dos Instrumentos Particulares de Alienações Fiduciárias já existentes na operação;

**(iii)** 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** as Partes celebrar o presente Terceiro Aditamento, que será regulado pelo presente instrumento e se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, além das demais disposições contratuais e legais aplicáveis.

## 1. DAS DEFINIÇÕES

1.1 As palavras e os termos constantes neste Terceiro 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 Terceiro 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. DO ADITAMENTO

2.1. Frente ao que foi deliberado na AGT 12/05/2023, conforme discriminado no considerando “ii” acima, ajustam as Partes, alterar parte das Definições constantes na cláusula 1.1, que passam a vigorar com as seguintes redações:

1.1 Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as definições apresentadas na tabela a seguir, sem prejuízo daquelas que, eventualmente forem estabelecidas no corpo do *presente instrumento*

<u>“Alienação Fiduciária”</u> :	<i>Significa a Alienação Fiduciária 1, Alienação Fiduciária 2, Alienação Fiduciária 3, Alienação Fiduciária 4, Alienação Fiduciária 5 e Alienação Fiduciária 6.</i>
---------------------------------	---

(...)

<u>“Alienação Fiduciária 6”</u> :	<i>Significa a alienação fiduciária constituída nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em 31/08/2023 sobre o imóvel descrito na matrícula nº 126.208, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo.</i>
-----------------------------------	--

(...)

<u>“Empreendimentos Alvos”</u> :	<i>Significam o Condomínio 1º Loteamento, o Condomínio Amendoeiras, o Condomínio Macieiras/Castanheiras e o imóvel descrito na matrícula nº 126.208, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, quando designados em conjunto.</i>
----------------------------------	---

(...)

<u>“Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária”</u> :	<i>Significam os contratos que formalizam a Alienação Fiduciária 1, Alienação Fiduciária 2, Alienação Fiduciária 3, Alienação Fiduciária 4, Alienação Fiduciária 5 e Alienação Fiduciária 6.</i>
--	--

2.2 Com a aprovação na AGT 12/05/2023 da aquisição do imóvel objeto da matrícula nº 126.208, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo, e sua inclusão no rol de Garantias, ajustam as Partes modificar os itens 6 e 7 das CCIs descritas no Anexo I do Termo de Securitização, que passam a vigorar com as seguintes redações:

(...)

<b>6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</b>				
<i>Os imóveis vinculados à presente emissão são as Unidades dos Empreendimentos Alvo, a saber:</i>				
<b>Denominação</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Cartório</b>	<b>Proprietário</b>

<b>o</b>				
“Condomínio Amendoeiras”	Avenida Virgílio Cardoso Pinna – Área B01-C	126.207	Registro de Imóveis de Taubaté	Jardim Parque I Empreendimento Imobiliário Ltda.
“Condomínio Macieiras/Cas tanheiras”	Avenida Virgílio Cardoso Pinna – Área B01-B	126.206	Registro de Imóveis de Taubaté	Parque das Macieiras Empreendimento Imobiliário Ltda.
“Condomínio 1º Loteamento”	Estrada Municipal do Piracangaguá – Gleba C;	139.475	Registro de Imóveis de Taubaté	Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.
Novo Imóvel	ÁREA B01-D, situado no bairro Piracangaguá	126.208	Registro de Imóveis de Taubaté	Terra Prometida Empreendimento Imobiliário Ltda.

(...)

## 7. Garantias

(...)

g). Alienação fiduciária sobre o imóvel melhor descrito na matrícula nº 126.208, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo (“Alienação Fiduciária 6”, que, em conjunto com Alienação Fiduciária 1, Alienação Fiduciária 2, Alienação Fiduciária 3, Alienação Fiduciária 4 e Alienação Fiduciária 5, serão denominadas simplesmente “Alienação Fiduciária”), formalizado em 31/08/2023, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 6, que, em conjunto com o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 1, Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 2, Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 3, Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 4 e Instrumento Particular de Alienação Fiduciária 5, serão denominados simplesmente “Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária”);

h). Alienação fiduciária sobre as quotas da Avalista TERRA PROMETIDA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., acima qualificada (“Alienação Fiduciária de Quotas”), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do “Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Participação Societária em Garantia” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”);

i). Garantia fidejussória (“Aval”), prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), pelos seguintes Avalistas qualificados acima;

j). *Carta de Fiança outorgada em 08/10/2021 (“Carta de Fiança”);*

k). *O Fundo de Despesas e o Fundo de Obras integrarão o patrimônio separado da Securitizadora, nos termos do Termo de Securitização, e seus recursos serão utilizados nos termos dos Documentos da Operação.*

2.3. Em continuidade as deliberações constantes na AGT 12/05/2023, ajustam as Partes alterar a redação da cláusula 4.15, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*“4.15. Adicionalmente às liberações mencionadas acima, desde que o LTV seja mantido em 70% (setenta por cento), a Securitizadora fará o desembolso de: (a) 6 (seis) parcelas mensais de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) provenientes dos direitos creditórios oriundos da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo a primeira delas realizada em 05 de maio de 2022 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes; (b) R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), em uma parcela única, mediante a apresentação do protocolo da Alienação Fiduciária 5; (c) 3 (três) parcelas mensais de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) provenientes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da venda da totalidade dos lotes comerciais do Empreendimento Terra Prometida, sendo a primeira parcela liberada em até 3 Dias Úteis da AGT 07/11/2022 e as demais no dia 05 dos meses subseqüente; e (d) de 3 (três) parcelas mensais de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), em favor da Devedora Jardim dos Parques, provenientes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da venda da totalidade dos lotes residenciais e comerciais de titularidade da Terra Prometida, sendo a primeira parcela liberada em até 3 dias úteis a contar da AGT 02/02/2023 e as demais no dia 05 dos meses subsequentes; e (e) de 3 (três) parcelas mensais de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), em favor da Devedora Jardim dos Parques, provenientes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da venda da totalidade dos lotes residenciais e comerciais de titularidade da Terra Prometida, sendo a primeira parcela liberada em até 3 dias úteis da data da AGT 12/05/2023 e as demais no dia 05 dos meses subsequentes.*

2.4 Tendo em vista a aprovação na AGT 12/05/2023 da autorização para, na vigência do CRI, incluir novos imóveis a serem objeto de Destinação de Recursos, além daqueles inicialmente previstos nas Cédulas, resolvem as Partes incluir a cláusula 4.16.2, que vigorará com a seguinte redação:

4.16.2. *Sem prejuízo do disposto nas cláusulas 4.16 e 4.16.1, acima, mediante aprovação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, as Devedoras poderão, na vigência do CRI, solicitar a Emissora inserção de novos imóveis no rol das destinações de recursos, além daqueles inicialmente previstos nas Cédulas.*

2.5 Com a aquisição e inclusão de novo imóvel no rol de Garantias da, nos termos aprovados na AGT 12/05/2023, ajustam as Partes alterar a redação da cláusula 8.5, que passa a vigorar com a seguinte redação:

*8.5. Alienação Fiduciária: Por meio da celebração de cada Instrumento Particular de Alienação Fiduciária será constituída a Alienação Fiduciária 1, Alienação Fiduciária 2, Alienação Fiduciária 3, Alienação Fiduciária 4, Alienação Fiduciária 5 e a Alienação Fiduciária 6.*

2.6 Em razão da aprovação da modificação na forma de convocação da Assembleia Geral, ajustam as Partes alterar as redações das cláusulas 12.2 e 13.2.1, que passam a vigorar com as seguintes redações:

*12.2. Convocação: A Assembleia Geral será convocada pela Emissora por meio de edital, a ser encaminhado por esta a cada um dos investidores, o qual deverá ser publicado no sítio eletrônico da Emissora, na página que contém as informações do Patrimônio Separado, com antecedência de, no mínimo, 20 (vinte) dias da data de sua realização, observada as disposições da Resolução CVM 60 no que se refere a convocação de Assembleias.*

*13.2.1 A Assembleia Geral prevista na Cláusula 13.1 deste Termo de Securitização, deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias contados da data do envio do edital ou de sua publicação no sítio eletrônico da Emissora, nos termos da cláusula 12.2 acima, relativo à primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contados da data do envio do edital ou de sua publicação no sítio eletrônico da Emissora, relativo à segunda convocação, sendo que a segunda convocação da Assembleia Geral não poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação.*

### **3. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

3.1. As alterações do Termo de Securitização, ora acordadas por meio do presente Terceiro Aditamento, não implicam em novação, pelo que permanecem inalteradas, válidas e em pleno vigor as demais obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Termo de Securitização e em seus anexos que não tenham sido expressamente alteradas por este Terceiro Aditamento, as quais ficam neste ato ratificadas integralmente, obrigando as Partes e seus sucessores, conforme o caso, ao integral cumprimento dos termos constantes no Termo de Securitização a qualquer título.

3.2. Este Terceiro Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

3.3. 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 Terceiro Aditamento, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Terceiro Aditamento 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 Medida Provisória 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 31 de agosto de 2023.

(assinaturas na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

*(Pagina 01/01 de Assinaturas do Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito s.a., celebrado em 31 de agosto de 2023)*

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

Rodrigo Geraldi Arruy

CPF: 250.333.968-97

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

Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel

CPF: 470.229.748-10

Bruna Vasconcelos Monteiro

CPF: 356.140.478-24

**TESTEMUNHAS:**

Nome: Mara Cristina Lima

CPF: 148.236.208-28

Nome: Flavia Rezende Dias

CPF: 370.616.918-59

## 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/6A7F-38E2-C7E2-D654> 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: 6A7F-38E2-C7E2-D654



### Hash do Documento

E5FF0110BB9CBF08BA88CD4A34B9F3F31C30E70ADC46BD506D267140D5AF467A

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 11/09/2023 é(são) :

- Bruna Vasconcelos Monteiro (Signatário) - 356.140.478-24 em 11/09/2023 11:44 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel (Signatário) - 470.229.748-10 em 05/09/2023 18:55 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em 05/09/2023 18:09 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em 05/09/2023 13:18 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em 05/09/2023 12:00 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

