

05° (QUINTO) ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N° 001

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA., sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.816.483/0001-86, com sede na cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul, na época da emissão situada à Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, CEP 79002-160, Centro, e atualmente à Rua Apípe Calarge, 905, Vila Carlota, CEP: 79.051-560, neste ato representada na forma do seu Contrato Social ("Emitente" ou "Terras"), e

LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações de capital aberto tipo B, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.414.457/0001-12, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Leads" "Credora" ou "Securitizadora").

Emitente e Securitizadora doravante serão denominados, em conjunto, de "Partes" e, individualmente, "Parte";

Considerando que:

- I. Em 14 de agosto de 2015, a Terras emitiu em favor da Domus Companhia Hipotecária, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06 ("Domus"), uma Cédula de Crédito Bancária nº 001, no valor total de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), com garantia fidejussória ("CCB-001"), por meio da qual foi concedido um financiamento imobiliário ("Financiamento Imobiliário") para viabilizar o desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial "Projeto Solar dos Lagos Fase II", no imóvel matriculado sob o nº 8.568 do Registro de Imóveis de Bonito/MS, conforme descrição anexa a CCB-001 ("Empreendimento Alvo"), ficando a Emitente obrigada a cumprir com todas as obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes da CCB-001;
- II. Para representar a totalidade dos créditos oriundos da CCB-001, em 14 de agosto de 2015 a Domus, emitiu as seguintes cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural com garantia fidejussória ("CCI" e quando mencionadas em conjunto, "CCI-001"): (i) CCI nº 42, no montante de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais); (ii) CCI nº 43, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (iii) CCI nº 44, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (iv) CCI nº 45, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (v) CCI nº 46, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (vi) CCI nº 47, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (vii) CCI nº 48, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (viii) CCI nº 49, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (ix) CCI nº 50, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (x) CCI nº

51, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (xi) CCI nº 90, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (xii) CCI nº 91, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais); (xiii) CCI nº 93, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) e (xv) CCI nº 94, no montante de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais);

- III. Posteriormente a CCB-001 foi aditada em 27 de setembro de 2016 ("1º Aditamento CCB-001") e 15 de dezembro de 2017 ("2º Aditamento CCB-001");
- IV. Em 15 de dezembro de 2017, a CCI-001, com suas respectivas garantias já constituídas por alienações fiduciárias de imóveis e da cessão fiduciária de direitos creditórios, foram cedidas à Leads, conforme o: (a) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Shekel Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.436.585/0001-67 ("Shekel"), devidamente registrado sob o nº 303414 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS; e (b) "Instrumento Particular de Contrato de Cessão Sem Coobrigação de Créditos Imobiliários e Outras Avenças" celebrado entre a Leads e o atualmente extinto, Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.153.656/0001-11 ("Monte Carlo" e quando em conjunto com Shekel "Cedentes"), devidamente registrado sob o nº 303416 no livro B em 20 de fevereiro de 2018 junto ao Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Campo Grande/MS ("Cessão da CCI-001");
- V. Em razão da Cessão CCI-001, com o lastro da referida cessão, a Leads realizou a emissão de 36 (trinta e seis) certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Leads, com o valor unitário de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), atingindo o valor global da série de R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), sob o regime fiduciário e com garantias reais, mediante a celebração do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Leads Companhia Securitizadora" ("Data de Emissão", "Emissão" "CRI" e "Termo de Securitização" respectivamente). Sendo que no encerramento da oferta, foram cancelados 09 (nove) CRIs, permanecendo 27 (vinte e sete) CRI em circulação, perfazendo o valor total de R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais);
- VI. Em 08 de março de 2018, houve o terceiro adiamento à CCB-001 ("3º Aditamento CCB-001") constando, equivocadamente, a Domus na qualidade de credora, e os Cedentes da CCI-001 como intervenientes anuentes, para permitir a Emitente a utilização do saldo contido na Conta vinculada, a fim de reembolso de despesas incorridas no período de 15 de agosto de 2017 até o término da operação de Financiamento Imobiliário, conforme previsto no "8º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários em Garantia e Outras Avenças", declarando ainda, que após a realização de antecipação extraordinária, o saldo devedor da CCB-001 na data de 09 de março de 2018, o qual corresponderia ao importe de R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais). O Emitente, por meio do 3º Aditamento CCB-001, reconheceu e confessou dever o

montante de R\$13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais), declarando que essa dívida é líquida, certa e exigível;

- VII. Em 22 de maio de 2018, o Presidente do Banco Central do Brasil, pelo Ato do Presidente nº 1.338, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 12, inciso XV, alínea “a”, do Regimento Interno, anexo à Portaria nº 84.287, de 27 de fevereiro de 2015, com fundamento no artigo 15, inciso I, alíneas “a” e “b” e parágrafo 2º, e no artigo 16, ambos da Lei nº 6.024, de 13 de março de 1974, decretou a liquidação extrajudicial da Domus; e
- VIII. Em Assembleia Geral dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários realizada em 16 de maio de 2023 (“AGT de 16/05/2023”), os titulares dos CRIs deliberaram pela retificação dos documentos que integram a Emissão para retratar de forma fidedigna a cessão ocorrida na data de Emissão do CRI, consistente no: (a) aditamento das CCBs, alterando a figura do credor à Leads; (b) aditar as CClIs para constar a constituição das garantias da operação, bem como, a Leads como credora das CClIs em razão das cessões e emissão de CRI; (c) Aditar os Instrumentos Particulares de Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários em Garantia e outras avenças desvinculando a figura dos fundos como credores fiduciários para constar exclusivamente a Leads; (d) Aditar os Instrumentos Particulares de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e outras Avenças para constar a Leads como credora fiduciária da operação; e (e) Aditar o Termo de Securitização para excluir a figura do Agente Fiduciário em razão da dispensa da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”); e
- IX. Em Assembleia Geral dos Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários realizada em 22 de novembro de 2023 (“AGT de 22/11/2023”), os titulares dos CRIs deliberaram pela prorrogação do prazo de vencimento da Emissão em 30 (trinta) meses, passando a vigorar até 15 de junho de 2026 (“Prorrogação do Vencimento”), com a possibilidade de extensão adicional de 18 (dezoito) meses à Prorrogação do Vencimento, condicionada a apresentação de novo projeto imobiliário referente ao Empreendimento Alvo, a ser apresentado em até 06 (seis) meses contando-se da AGT de 22/11/2023.

Com base nas premissas acima, RESOLVEM as Partes celebrar este “04º (Quarto) Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 001” (“Aditamento”), de acordo com os seguintes termos e condições:

Cláusula 1. | DO OBJETO DO ADITAMENTO.

- 1.1. Neste ato e na melhor forma de direito, para refletir as deliberações dos titulares de CRI em AGT de 22/11/2023, as Partes decidem por alterar a CCB-001.
- 1.1.1. Alterar os itens 4 e 7 do quadro resumo da CCB-001, bem como a cláusula 1.1, da CCB-001, passando a vigorar com a seguinte redação:

4. Atualização Monetária e Remuneração
--

O Valor de Principal não amortizado será remunerado a "IPCA/IBGE" + 8% a.a., calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme Cláusula 1.1.1 abaixo, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento ("Remuneração"). O saldo devedor da CCB deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 102º (centésimo segundo) mês a contar da data de celebração do Termo de Securitização ("Parcela Bullet"). Adicionalmente ao pagamento da Parcela Bullet ora pactuada, serão obrigatoriamente efetuadas amortizações trimestrais antecipadas, a serem realizadas no 5º dia útil dos meses de abril, julho, outubro e janeiro, tomando-se por base o saldo que houver disponível na conta corrente a ser informada pela Credora ("Conta Centralizadora") de titularidade da Credora, nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora", firmado em 15 de dezembro de 2017 ("Termo de Securitização") e que exceder ao montante de R\$100.000,00 (cem mil reais) no último dia útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro, ("Antecipação Trimestral"), cabendo ao Agente de Garantia a responsabilidade pelo envio de instrução mensal de transferência de recursos da Conta Vinculada para a Conta Centralizadora, por meio da qual a Securitizadora realizará a Antecipação Trimestral. Fica também pactuado que o Agente de Garantia liberará, se for o caso e desde que prévia e devidamente comprovados, por meio do envio das notas fiscais, recibos, ou outros comprovantes até o último dia útil de cada mês, o reembolso à Emitente dos valores representados pelos seguintes itens: (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; (iv) financiamento do registro de cartório dos Contratos de Compra e Venda, os quais são mensalmente reembolsados, por adquirentes à Terras, como emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela emitente a estes adquirentes; (v) remuneração do Agente Garantias/ Depositário/Estruturadores/Securitizadora; (vi) Gestão Administrativa do Empreendimento, Taxa de Administração de Crédito, incluindo relatórios contábeis e fiscais necessários para demonstrações financeiras aos investidores, bem como despesas de Correios, no valor mensal de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA; (vii) Laudo de Avaliação anual; (viii) Agência de Rating; (ix) Auditoria de Demonstrações Financeiras anual; (x) Taxas e emolumentos de cartório para registro dos documentos da operação e seus respectivos aditamentos, incluindo reconhecimento de firmas e autenticações, e taxas de averbação de Termo de Cessão Fiduciária, registro de alienação, troca de garantias; (xi) Taxas junto à Prefeitura (IPTU, CND de imóveis, taxa de limpeza, sanitização e obrigações decorrentes/exigíveis, etc.); (xii) R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) serão destinados trimestralmente às despesas com marketing, sendo que o primeiro pagamento será realizado após 03 (três) meses contados da assinatura do 3º Aditamento à CCB celebrado em 08/03/2018, para prever todas as despesas reembolsáveis; (xiii) Advogados (cobrança, distrato, análises contratuais, contrato de administração jurídica e cobrança a clientes - adimplentes e inadimplentes para serviços de quitação, rescisões, leilões, entre outros) ("Reembolso"). Juntamente com o Reembolso, o Agente de Garantias deverá, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil, transferir recursos da Conta Vinculada para uma conta de livre movimentação da Emitente, o valor correspondente a 6,73% (seis vírgula setenta e três por cento) do montante efetivamente recebido dos clientes do Emitente que compõem a base de cálculo dos impostos, no mês imediatamente anterior, os quais deverão ser comprovados, até o 3º dia útil do mês subsequente.

7. | Prazo

Prazo: 3.958 (três mil e novecentos e cinquenta e oito) dias.

1.1. **Pagamentos:** O crédito concedido por meio desta Cédula, no valor de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais). O Valor de Principal não amortizado será remunerado da seguinte forma: (i) a 130% da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme Cláusula 1.1.1 abaixo, no período compreendido entre a Data de Emissão e o dia 16.08.2017; e (ii) a "IPCA/IBGE" + 8% a.a., calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme Cláusula 1.1.2 abaixo, no período compreendido entre 17.08.2017 e a Data de Pagamento ("Remuneração"). O saldo devedor da CCB deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 102º (centésimo segundo) mês

a contar da data de celebração do Termo de Securitização. Adicionalmente ao pagamento da Parcela *Bullet* ora pactuada, serão obrigatoriamente efetuadas amortizações trimestrais antecipadas, a serem realizadas no 5º dia útil dos meses de abril, julho, outubro e janeiro, tomando-se por base o saldo que houver disponível na Conta Centralizadora e que exceder ao montante de R\$100.000,00 (cem mil reais) no último dia útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro, ("Antecipação Trimestral"), cabendo ao Agente de Garantia a responsabilidade pelo envio de instrução mensal de transferência de recursos da Conta Vinculada para a Conta Centralizadora, por meio da qual a Securitizadora realizará a Antecipação Trimestral. Fica também pactuado que o Agente de Garantia liberará, se for o caso e desde que prévia e devidamente comprovados, por meio do envio das notas fiscais, recibos, ou outros comprovantes até o último dia útil de cada mês, o reembolso à Emitente dos valores representados pelos seguintes itens: (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; (iv) financiamento do registro de cartório dos Contratos de Compra e Venda, os quais são mensalmente reembolsados, por adquirentes à Terras, como emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela emitente a estes adquirentes; (v) remuneração do Agente Garantias/ Depositário / Estruturadores / Securitizadora; (vi) Gestão Administrativa do Empreendimento, Taxa de Administração de Crédito, incluindo relatórios contábeis e fiscais necessários para demonstrações financeiras aos investidores, bem como despesas de Correios, no valor mensal de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA; (vii) Laudo de Avaliação anual; (viii) Agência de Rating; (ix) Auditoria de Demonstrações Financeiras anual; (x) Taxas e emolumentos de cartório para registro dos documentos da operação e seus respectivos aditamentos, incluindo reconhecimento de firmas e autenticações, e taxas de averbação de Termo de Cessão Fiduciária, registro de alienação, troca de garantias; (xi) Taxas junto à Prefeitura (IPTU, CND de imóveis, taxa de limpeza, sanitização e obrigações decorrentes/exigíveis, etc.); (xii) R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) serão destinados trimestralmente às despesas com marketing, sendo que o primeiro pagamento será realizado após 03 (três) meses contados da assinatura do 3º Aditamento à CCB celebrado em 08/03/2018, para prever todas as despesas reembolsáveis; e (xiii) Advogados (cobrança, distrato, análises contratuais, contrato de administração jurídica e cobrança a clientes - adimplentes e inadimplentes para serviços de quitação, rescisões, leilões, entre outros) ("Reembolso"). Juntamente com o Reembolso, o Agente de Garantias deverá, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil, transferir recursos da Conta Vinculada para uma conta de livre movimentação da Emitente, o valor correspondente a 6,73% (seis vírgula setenta e três por cento) do montante efetivamente recebido dos clientes do Emitente que compõem a base de cálculo dos impostos, no mês imediatamente anterior, os quais deverão ser comprovados, até o 3º dia útil do mês subsequente.

1.1.2. Incluir o item "xviii" à cláusula 6.1, passando a vigorar com a seguinte redação:

xviii se a Devedora não apresentar novo projeto imobiliário referente ao Empreendimento Alvo, até 22 de maio de 2024.

Cláusula 2. | INEXISTENCIA DE NOVAÇÃO

2.1. As Partes declaram que não possuem qualquer intenção de novar a CCB-001, alterando exclusivamente as cláusulas indicadas no presente Aditamento, o qual não modifica qualquer condição ou disposição da CCB-001 que não foi aqui expressamente alterada, em especial as obrigações das Partes e as garantias. Nem se faz presumir alguma forma ou espécie de quitação, remissão e/ou novação, ou mesmo o estabelecimento de qualquer novo negócio jurídico pelas Partes no que tange a CCB-001.

Cláusula 3. | DA RATIFICAÇÃO AOS DEMAIS TERMOS DA CCB-001

3.1. As Partes ratificam todos os demais termos e condições da CCB-001 os quais aqui não foram expressamente alterados.

Cláusula 4. | DA IRREVOGABILIDADE

4.1. Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores a qualquer título, e se sobrepõe a qualquer outro documento escrito ou ainda a acordos verbais anteriores à presente data.

Cláusula 5. | DA CONSOLIDAÇÃO DA CCB-001

5.1. Em virtude das alterações e modificações estipuladas neste Aditamento, a CCB-001 passa a vigorar de acordo com os termos consolidados no Anexo I.

Cláusula 6. | DAS DECLARAÇÕES.

6.1. As Partes declaram mutuamente que:

6.1.1. estão devidamente autorizadas a celebrar este Aditamento e a cumprir com suas obrigações previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais para tanto;

6.1.2. a celebração deste Aditamento e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer disposição legal, contratual ou obrigação anteriormente assumida;

6.1.3. este Aditamento constitui obrigação lícita, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e condições, e cumpre em todos os aspectos materiais todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, condições e previsões dos artigos 299 e seguintes do Código Civil;

6.1.4. cumprem em todos os aspectos materiais todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios;

6.1.5. ratificam todas as declarações prestadas na CCB-001, e neste Aditamento, atestando que nesta data, tais declarações permanecem verdadeiras e completas;

6.1.6. autorizam, de forma irrevogável e irretratável, a realização de todos os registros e averbações que se fizerem necessários para a proteção dos interesses dos Credores, respondendo, o Novo Devedor pelos custos daí decorrentes.

Cláusula 7. | DAS COMUNICAÇÕES.

7.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes no âmbito do presente Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços e/ou constantes do preâmbulo.

7.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por correio eletrônico nos endereços acima. Qualquer mudança nos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes.

Cláusula 8. | DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

8.1. A nulidade ou ineficácia de qualquer das cláusulas do presente Aditamento não prejudicará a validade e a eficácia de suas demais cláusulas. Caso qualquer das cláusulas deste Aditamento venha a ser declarada nula, no todo ou em Parte, as Partes, de boa-fé, envidarão esforços no sentido de substituir a cláusula declarada nula por outra de teor e objetivo equivalentes.

8.2. As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Aditamento foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

8.3. As palavras e os termos constantes deste Aditamento, aqui não expressamente 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 instrumento, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas partes signatárias deste Aditamento, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com o conceito consagrado no mercado de capitais brasileiro ou ainda conforme sua definição na CCB-001.

8.4. As Partes declaram que operam seus negócios com alto padrão de conduta, e que, com relação ao propósito deste aditamento concordam em cumprir todas as leis relacionadas à anticorrupção, antissuborno, lavagem de dinheiro, antitruste ou a conflito de interesses, tais como, o Decreto Brasileiro de Anticorrupção (Decreto nº 8.420/2015), a Lei de Ação Civil Pública (Lei nº 8.429/1992); a Lei Brasileira de Licitações (Lei nº 8.666/1993); a Lei de Conflito de Interesses (Lei Federal nº 12.813/2013); o Código Penal Brasileiro (Decreto-Lei nº 2.848/1940), e demais normas aplicáveis às Partes relativas à lavagem de dinheiro (aqui definidas como “Leis Anticorrupção”), em relação a este Aditamento bem como aos negócios das Partes.

8.5. Todos os Tributos incidentes ou que venham a incidir sobre o presente Aditamento, deverão ser recolhidos pelo seu contribuinte ou respectivo responsável tributário, conforme disposto na Legislação Aplicável, comprometendo-se ainda a Parte responsável pelo pagamento de determinado Tributo a manter a outra Parte livre e isenta de quaisquer responsabilidades, demandas e ações de qualquer natureza em relação àquele Tributo.

8.6. As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Aditamento de acordo com o art. 219 do Código Civil, caso seja formalizado em formato eletrônico e/ou assinado pelas PARTES por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.220-2”), declarando, desde já, plena anuência com a oposição das

assinaturas física/eletrônicas neste Aditamento. Adicionalmente, as Partes signatárias deste Aditamento expressamente anuem, autorizam, aceitam e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação da autoria de suas respectivas assinaturas por meio de certificados eletrônicos, se for o caso, nos termos da MP 2.220-2, sendo certo que quaisquer de tais certificados serão suficientes para comprovar a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Aditamento e seus termos, bem como a respectiva vinculação das Partes às suas disposições.

Cláusula 9. | DA LEGISLAÇÃO E FORO.

9.1. O presente Aditamento reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

9.2. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, fica eleito como o único competente para conhecer qualquer assunto ligado diretamente a este Aditamento, havendo formal e expressa renúncia das Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

As Partes declaram conhecimento do inteiro teor deste Aditamento, e por estarem justos e contratados mandaram elaborar o presente instrumento, o qual, depois de lido e achado conforme com o que desejavam, aceitaram, outorgaram e assinam em 02 (duas) vias de igual teor, juntamente com as duas testemunhas abaixo qualificadas, na forma da Lei, para que produza seus jurídicos efeitos.

São Paulo/SP, 13 de dezembro de 2023.

Emitente: diretoria@realty.com.br

Assinado

D4Sign **TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA**

Credora: julia.freixo@leadsec.com.br

Assinado

D4Sign **LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA.**

Testemunhas
julio.sarkis@leadsec.com.br

Assinado

D4Sign
Nome:

Identidade:

franciscamarinho@realty.com.br

Assinado

D4Sign
Nome:

Identidade:

**ANEXO I – AO 05º (QUINTO) ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 001,
CELEBRADO EM 13 DE DEZEMBRO DE 2023**

CONSOLIDAÇÃO DA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº001 – CCB-001

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Cédula nº 001	Local: São Paulo, SP	Data de Emissão: 14/08/2015
------------------	-------------------------	--------------------------------

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta Cédula de Crédito Bancário ("Cédula" ou "CCB"), a **TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA.**, abaixo identificada, neste ato representada nos termos de seu contrato social, na qualidade de emitente da presente Cédula ("Emitente"), compromete-se a pagar à **LEADS COMPANHIA SECURITIZADORA**, sociedade por ações de capital aberto tipo B, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.414.457/0001-12, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, 20º andar, conjunto 204, Itaim Bibi, CEP 01.451-010, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Credora" ou "Securitizedora"), ou à sua ordem, nas Datas de Pagamentos (conforme identificadas no item 9 do Quadro Resumo, abaixo), o valor correspondente ao Valor de Principal (conforme identificado no item 1 do Quadro Resumo abaixo), acrescido dos juros, atualização monetária, despesas, penalidades e demais encargos definidos na presente Cédula.

I. | EMITENTE

Nome/Razão Social: TERRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 04 LTDA
Endereço: Na época da emissão à Rua Alberto Neder nº 328, sala 31, Centro, CEP 79002-160 e, Atualmente à Rua Apipe Calarge, 905, Vila Carlota, CEP: 79.051-560
Cidade e Estado: Campo Grande/ MS
CNPJ/MF: 12.816.483/0001-86
Conta da Emitente: Banco: Banco Bradesco S.A. Agência nº 6637 Conta corrente nº 997-0

II. | QUADRO RESUMO

1.	Valor de Principal
R\$10.000.000,00, conforme remunerado mensalmente a 130% (cento e trinta por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias úteis, conforme abaixo definido, calculadas e divulgadas diariamente pela v ("B3"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) ("Taxa OI"). Os Juros serão calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , por Dias Úteis decorridos, desde 14 de agosto de 2015 até 16 de agosto de 2017. A partir de 17 de agosto de 2017, a CCB será remunerada pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCNIBGE") + 8% a.a. base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias úteis.	
2.	IOF

Operação de crédito isenta de IOF, nos termos do art. 9º, inciso 1, do Decreto 6.306 de 14 de setembro de 2007, em razão da destinação dos recursos descrita no item 1O deste quadro abaixo.	
3.	TAC
Não Aplicável	
4.	Atualização Monetária e Remuneração
<p>O Valor de Principal não amortizado será remunerado a "IPCA/IBGE" + 8% a.a., calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme Cláusula 1.1.1 abaixo, no período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Pagamento ("Remuneração"). O saldo devedor da CCB deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 102º (centésimo segundo) mês a contar da data de celebração do Termo de Securitização ("Parcela Bullet"). Adicionalmente ao pagamento da Parcela Bullet ora pactuada, serão obrigatoriamente efetuadas amortizações trimestrais antecipadas, a serem realizadas no 5º dia útil dos meses de abril, julho, outubro e janeiro, tomando-se por base o saldo que houver disponível na conta corrente a ser informada pela Credora ("Conta Centralizadora") de titularidade da Credora, nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora", firmado em 15 de dezembro de 2017 ("Termo de Securitização") e que exceder ao montante de R\$100.000,00 (cem mil reais) no último dia útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro, ("Antecipação Trimestral"), cabendo ao Agente de Garantia a responsabilidade pelo envio de instrução mensal de transferência de recursos da Conta Vinculada para a Conta Centralizadora, por meio da qual a Securitizadora realizará a Antecipação Trimestral. Fica também pactuado que o Agente de Garantia liberará, se for o caso e desde que prévia e devidamente comprovados, por meio do envio das notas fiscais, recibos, ou outros comprovantes até o último dia útil de cada mês, o reembolso à Emitente dos valores representados pelos seguintes itens: (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; (iv) financiamento do registro de cartório dos Contratos de Compra e Venda, os quais são mensalmente reembolsados, por adquirentes à Terras, como emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela emitente a estes adquirentes; (v) remuneração do Agente Garantias/ Depositário/Estruturadores/Securitizadora; (vi) Gestão Administrativa do Empreendimento, Taxa de Administração de Crédito, incluindo relatórios contábeis e fiscais necessários para demonstrações financeiras aos investidores, bem como despesas de Correios, no valor mensal de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA; (vii) Laudo de Avaliação anual; (viii) Agência de Rating; (ix) Auditoria de Demonstrações Financeiras anual; (x) Taxas e emolumentos de cartório para registro dos documentos da operação e seus respectivos aditamentos, incluindo reconhecimento de firmas e autenticações, e taxas de averbação de Termo de Cessão Fiduciária, registro de alienação, troca de garantias; (xi) Taxas junto à Prefeitura (IPTU, CND de imóveis, taxa de limpeza, sanitização e obrigações decorrentes/exigíveis, etc.); (xii) R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) serão destinados trimestralmente às despesas com marketing, sendo que o primeiro pagamento será realizado após 03 (três) meses contados da assinatura do 3º Aditamento à CCB celebrado em 08/03/2018, para prever todas as despesas reembolsáveis; (xiii) Advogados (cobrança, distrato, análises contratuais, contrato de administração jurídica e cobrança a clientes - adimplentes e inadimplentes para serviços de quitação, rescisões, leilões, entre outros) ("Reembolso"). Juntamente com o Reembolso, o Agente de Garantias deverá, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil, transferir recursos da Conta Vinculada para uma conta de livre movimentação da Emitente, o valor correspondente a 6,73% (seis vírgula setenta e três por cento) do montante efetivamente recebido dos clientes do Emitente que compõem a base de cálculo dos impostos, no mês imediatamente anterior, os quais deverão ser comprovados, até o 3º dia útil do mês subsequente.</p>	
5.	Liberação dos Recursos

O Valor de Principal deverá ser desembolsado deduzido da TAC ("Valor Líquido"), na Conta Vinculada (conforme abaixo definida), em parcela única.	
6.	Encargos no Período
A serem obtidos mediante a aplicação da Remuneração, conforme prevista no item 4 acima e conforme a Cláusula 1 abaixo.	
7.	Prazo
Prazo: 3.958 (três mil, novecentos e cinquenta e oito) dias.	
8.	Local de Pagamento
São Paulo, SP	
9.	Datas de Pagamento de Juros e Amortização de Principal
Parcela Bullet	
10.	Destinação dos Recursos
A operação de empréstimo com destinação imobiliária concedida nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.514/97, representada pela presente Cédula será destinada para o investimento e desenvolvimento do empreendimento imobiliário habitacional alvo descrito no Anexo 1 ("Financiamento Imobiliário" e "Empreendimento Alvo", respectivamente), bem como para a realização de reformas e melhorias no Empreendimento Alvo e para o pagamento de despesas de marketing destinadas à implementação das vendas dos Lotes que integram este Empreendimento Alvo.	
11.	Liberação dos Recursos
Conforme item 2.1 abaixo.	
12.	Informações Complementares
Em decorrência da concessão do Financiamento Imobiliário, a Emitente obrigou-se, <i>inter alia</i> , a pagar à Credora: (i) o Financiamento Imobiliário concedido em seu favor, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na presente Cédula, bem como, (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Emitente, ou titulados pela Credora, por força desta Cédula, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Cédula (sendo os direitos creditórios mencionados em "i" e "ii" acima doravante denominados "Créditos Imobiliários").	
A presente operação de crédito envolverá (i) a presente Cédula, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) os Contratos de Cessão, (iv) os Contratos de Alienação Fiduciária dos Lotes, (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vi) o Contrato de Prestação de Serviços de Depositário, a ser firmado entre a Emitente, o Agente de Garantia e o Banco Bradesco S.A. ("Banco Depositário"); (vii) o Contrato de Prestação de Serviços de Registro e Custódia das CCI; e (viii) o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários; e (ix) respectivos aditamentos (em conjunto, os "Documentos da Operação").	

III. | CLÁUSULAS

Cláusula 1. | DOS ENCARGOS

1.1. **Pagamentos:** O crédito concedido por meio desta Cédula, no valor de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais). O Valor de Principal não amortizado será remunerado da seguinte forma: (i) a 130% da Taxa DI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme Cláusula 1.1.1 abaixo, no período compreendido entre a Data de Emissão e o dia 16.08.2017; e (ii) a "IPCA/IBGE" + 8% a.a., calculados

de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, conforme Cláusula 1.1.2 abaixo, no período compreendido entre 17.08.2017 e a Data de Pagamento ("Remuneração"). O saldo devedor da CCB deverá ser pago integralmente em uma única parcela com vencimento para o 102º (centésimo segundo) mês a contar da data de celebração do Termo de Securitização. Adicionalmente ao pagamento da Parcela Bullet ora pactuada, serão obrigatoriamente efetuadas amortizações trimestrais antecipadas, a serem realizadas no 5º dia útil dos meses de abril, julho, outubro e janeiro, tomando-se por base o saldo que houver disponível na Conta Centralizadora e que exceder ao montante de R\$100.000,00 (cem mil reais) no último dia útil dos meses de março, junho, setembro e dezembro, ("Antecipação Trimestral"), cabendo ao Agente de Garantia a responsabilidade pelo envio de instrução mensal de transferência de recursos da Conta Vinculada para a Conta Centralizadora, por meio da qual a Securitizadora realizará a Antecipação Trimestral. Fica também pactuado que o Agente de Garantia liberará, se for o caso e desde que prévia e devidamente comprovados, por meio do envio das notas fiscais, recibos, ou outros comprovantes até o último dia útil de cada mês, o reembolso à Emitente dos valores representados pelos seguintes itens: (i) seguro contra risco de morte e invalidez permanente; (ii) taxa de administração de crédito; (iii) financiamento de ITBI; (iv) financiamento do registro de cartório dos Contratos de Compra e Venda, os quais são mensalmente reembolsados, por adquirentes à Terras, como emitente, a título de financiamento, originalmente concedido pela emitente a estes adquirentes; (v) remuneração do Agente Garantias / Depositário / Estruturadores / Securitizadora; (vi) Gestão Administrativa do Empreendimento, Taxa de Administração de Crédito, incluindo relatórios contábeis e fiscais necessários para demonstrações financeiras aos investidores, bem como despesas de Correios, no valor mensal de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) atualizado anualmente pela variação do IPCA; (vii) Laudo de Avaliação anual; (viii) Agência de Rating; (ix) Auditoria de Demonstrações Financeiras anual; (x) Taxas e emolumentos de cartório para registro dos documentos da operação e seus respectivos aditamentos, incluindo reconhecimento de firmas e autenticações, e taxas de averbação de Termo de Cessão Fiduciária, registro de alienação, troca de garantias; (xi) Taxas junto à Prefeitura (IPTU, CND de imóveis, taxa de limpeza, sanitização e obrigações decorrentes/exigíveis, etc.); (xii) R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) serão destinados trimestralmente às despesas com marketing, sendo que o primeiro pagamento será realizado após 03 (três) meses contados da assinatura do 3º Aditamento à CCB celebrado em 08/03/2018, para prever todas as despesas reembolsáveis; e (xiii) Advogados (cobrança, distrato, análises contratuais, contrato de administração jurídica e cobrança a clientes - adimplentes e inadimplentes para serviços de quitação, rescisões, leilões, entre outros) ("Reembolso"). Juntamente com o Reembolso, o Agente de Garantias deverá, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil, transferir recursos da Conta Vinculada para uma conta de livre movimentação da Emitente, o valor correspondente a 6,73% (seis vírgula setenta e três por cento) do montante efetivamente recebido dos clientes do Emitente que compõem a base de cálculo dos impostos, no mês imediatamente anterior, os quais deverão ser comprovados, até o 3º dia útil do mês subsequente.

1.1.1. O saldo não amortizado da CCB:

1.1.1.1. A partir da data de emissão, até 16.08.2017, será remunerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VN_b \times (\text{FatorDI}-1)$$

Onde:

J - Valor unitário dos juros remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, acumulados no período.

VNb - Valor nominal (valor do principal) da data da última amortização ou incorporação calculadas, com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator DI - produtório das Taxas DI, entre a Data de Emissão desta Cédula ou última Data de Pagamento, inclusive, até a data de atualização ou próxima Data de Pagamento, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Fator DI:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right)$$

Onde:

k - Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até "n".

n - Número total de Taxas DI consideradas na atualização do ativo, sendo "n" um número inteiro.

p-130 (cento e trinta) inteiros aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais.

TDI_k - Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

DI_k – Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, expressa na forma percentual ao ano, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada como 2 (duas) casas decimais.

Para fins de cálculo da Remuneração:

- (a) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgados pela B3;
- (b) O fator resultante da expressão: $\left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório;
- (c) Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo que a casa fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (d) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

- (e) o valor dos juros remuneratórios será agregado ao valor do principal desta Cédula para efeito de apuração do saldo devedor desta Cédula. Para os fins desta Cédula, fica estabelecido que (i) o saldo devedor equivale ao valor do principal não amortizado, acrescido da Remuneração e penalidades previstos nesta Cédula, e; (ii) o pagamento da remuneração será exigível somente nas datas aqui previstas;

1.1.1.2. A partir de 17.08.2017 até o seu efetivo pagamento, será remunerado mensalmente variação acumulada do IPCA/IBGE, conforme previsto no item 6 da Seção II - "CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO", e juros de 8,00% (oito por cento) ao ano, conforme previsto no item 4 da Seção II - "CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO", calculados de forma exponencial *pro rata temporis* (capitalizados), de acordo com a seguinte fórmula abaixo:

Valor dos Juros:

$$J = VNa \times (F_{\text{azor de Juros}} - 1)$$

Onde:

"J" = Valor unitário de juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, em reais;

"VNa" = Valor Nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, observadas as amortizações aplicáveis;

"Fator de Juros" = Fator de spread, calculado da seguinte forma:

$$F = a = \left[\left(1 + \frac{T}{1} \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Onde:

"Taxa" = Taxa de juros expressa em 252 dias úteis, informada com 4 (quatro) casas decimais, correspondente a 8,0000 (oito inteiros) ao ano;

"DP" = Número de dias úteis entre o dia 17.08.2017 e a data de atualização, primeiro pagamento ou data de vencimento; ou entre a data de incorporação, se houver, e a data de atualização, primeiro pagamento ou data de vencimento; ou entre o último pagamento de juros e a data de atualização, próximo pagamento ou data de vencimento.

Atualização Monetária:

A partir de 17.08.2017 até o seu efetivo pagamento, o Valor Nominal da CCB será atualizado mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), sendo calculado da seguinte forma:

$$VNa = VNB \times C$$

onde:

"VNa" = Valor Nominal Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNB" = Valor Nominal base para atualização, ou seja, o Valor Nominal da CCB em 17.08.2017, ou saldo do Valor Nominal após atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"C" = Fator acumulado da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

Onde:

"NI_n" = Número Índice do mês imediatamente anterior ao mês de atualização.

"NI₀" = Número Índice do mês imediatamente anterior ao mês de emissão, de incorporação de juros ou da última amortização, se houver.

O Valor Nominal da CCB será atualizado mensalmente, considerando, para efeitos da fórmula acima, todo dia 17 (dezesete) de cada mês como "data de atualização" ("Data de Atualização").

1.1.1.2.1. Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA/IBGE, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

1.2. Impostos: Além dos encargos estabelecidos nesta Cláusula 1, ficarão também a cargo da Emitente quaisquer outros tributos que, instituídos em conformidade com a lei, venham a incidir, direta ou indiretamente, sobre o negócio ora avençado, ou ainda, os custos decorrentes da majoração de alíquotas de tributos já existentes.

1.3. A Emitente declara e garante que o crédito decorrente desta Cédula, será utilizado em finalidades habitacionais, e, portanto, é isento de IOF, nos termos do artigo 1º do Decreto-Lei nº 2.407, de 5 de janeiro de 1988 ("DL 2.407/88").

1.3.1. A Emitente declara que entre os lotes habitacionais que constituem o Imóvel existe apenas um único lote comercial, o qual não será objeto da destinação dos recursos oriundos desta Cédula, não descumprido assim o disposto no artigo 1º do DL 2.407/88.

1.4. A Emitente concorda e se compromete a arcar com o pagamento de IOF, com os devidos acréscimos legais, caso (i) a utilização de qualquer Valor do Principal não seja destinada ao desenvolvimento da parte habitacional dos Empreendimento Alvo nos termos desta Cédula; ou (ii) as autoridades competentes entendam que os Empreendimento Alvo não se enquadram por qualquer motivo nas hipóteses previstas no DL 2.407/88 ou em legislação aplicável ao regramento do IOF. Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, a Emitente se responsabiliza por todos os custos incorridos pela Credora ou Cessionários em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas

e/ou judiciais, que deverão ser informados à Emitente em até 48 (quarenta e oito) horas a contar do seu recebimento pela Credora ou Cessionários.

1.5. A Emitente declara que:

- a) a soma dos recursos captados para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo, por meio desta Cédula ou de outros instrumentos de financiamento, não excede o custo total dos Empreendimento Alvo;
- b) não irá obter outros financiamentos sobre a mesma parcela das despesas do Empreendimento Alvo que tiverem sido financiadas com recursos oriundos desta Cédula.

1.6. **Solicitação de Informações:** A Credora poderá solicitar à Emitente, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre o Empreendimento Alvo, sobre as declarações prestadas no item 1.5 acima, ou sobre suas condições financeiras que a Credora julgar necessárias para manter a avaliação de crédito da Emitente, bem como para monitorar o cumprimento da obrigação de utilização dos recursos oriundos desta Cédula. Tais informações deverão ser prestadas pela Emitente no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da respectiva solicitação, desde que comprovado cumulativamente o cumprimento das Condições Precedentes.

Cláusula 2. | DO DESEMBOLSO E DA LIBERAÇÃO DOS RECURSOS

2.1. **Outros Financiamentos:** Com exceção de nova operação de financiamento imobiliário, no valor de principal de R\$5.000,000,00 (cinco milhões de reais), a ser celebrada com as Partes integrantes do presente Contrato, a Emitente declara que, além dos financiamentos já existentes, não tomou e não tomará, no futuro, quaisquer outras fontes ou modalidades de financiamentos, perante instituições financeiras, sobre a mesma parcela do custo total do Empreendimento Alvo em que serão utilizados os recursos oriundos da presente Cédula. A Emitente se compromete a, anualmente, a partir da presente data, enviar ao Agente de Garantia declaração, assinada por seus representantes legais, informado a manutenção das declarações prestadas neste item. Ainda, caso algumas das declarações prestadas deixe de ser verdadeira, a qualquer tempo, a Emitente deverá comunicar tal fato ao Agente de Garantia em até 05 (cinco) dias corridos contados de seu conhecimento.

2.2. **Custo Total do Empreendimento Alvo:** A Emitente declara que os recursos a serem captados pela Emitente por meio desta Cédula não excedem o custo total de implantação do Empreendimento Alvo.

Cláusula 3. | OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES

3.1. **Obrigações da Emitente:** a Emitente obriga-se:

- (i) a arcar com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos decorrentes das disposições contidas nesta Cédula e para a perfeita formalização da operação, à medida em que forem necessários;
- (ii) aplicar os recursos exclusivamente de acordo com a destinação de recursos prevista no item 10 do Quadro Resumo, acima;

- (iii) comprovar, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, a destinação imobiliária dos recursos oriundos da Cédula, por meio de apresentação à Credora, quando por estes solicitado, de contratos, notas fiscais, faturas, entre outros documentos;
- (iv) enviar ao Agente de Garantia, em até 10 (dez) dias úteis contados da respectiva correspondência, qualquer informação que lhe seja solicitada pelo Agente de Garantia, para o desempenho de sua função; e
- (v) providenciar, anualmente, renovação do relatório de avaliação de risco, contado da data da emissão do relatório de risco preliminar.

3.2. Declarações da Emitente: a Emitente declara que:

- (i) seus representantes legais, ao assinarem esta Cédula, têm a autoridade adequada para obrigá-lo nos termos desta Cédula;
- (ii) esta Cédula não viola qualquer disposição legal, estatutária ou contratual aplicável à Emitente, e que as obrigações dela decorrentes são válidas e exequíveis, de acordo com os seus termos, contra a Emitente;
- (iii) não ocorreram nem subsistem quaisquer dos eventos de vencimento antecipado desta Cédula que digam respeito à Emitente;
- (iv) não há ações ou processos em curso junto a qualquer juízo, tribunal, entidade governamental, órgão ou árbitro que possam afetar a legalidade, validade, exequibilidade da presente Cédula ou a capacidade da Emitente de cumprir as obrigações assumidas consoante esta Cédula;
- (v) suas obrigações nesta Cédula constituem obrigações legais, válidas, vinculantes e exequíveis de acordo com seus próprios termos;
- (vi) garantirá à Credora ou a qualquer terceiro por ele indicado, a partir da data de celebração desta Cédula, amplo e irrestrito acesso a toda e qualquer informação contábil e/ou financeira relativa ao Empreendimento Alvo;
- (vii) até a presente data, e no melhor de seu conhecimento, o Empreendimento Alvo atende à legislação ambiental, que não tem conhecimento da existência de substâncias perigosas presentes no, ou sob o imóvel do Empreendimento Alvo, e que não tem conhecimento de que nenhuma parte do imóvel do Empreendimento Alvo foi utilizada para o descarte, armazenamento estoque, manipulação, tratamento ou utilização de substâncias perigosas;
- (viii) não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Empreendimento Alvo;
- (ix) não tem conhecimento de inadequação da construção do Empreendimento Alvo às normas de uso e ocupação do solo e de qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;

- (x) não tem conhecimento de reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto Empreendimento Alvo;
- (xi) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas ao imóvel do Empreendimento Alvo, a Emitente responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;
- (xii) não existem débitos em seu nome que possam vir a afetar adversamente os créditos decorrentes desta Cédula;
- (xiii) o imóvel do Empreendimento Alvo está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras; e
- (xiv) as obras no Empreendimento Alvo já foram terminadas e não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente ao imóvel do Empreendimento Alvo, e a Emitente não tem conhecimento de que uma exigência com tal natureza esteja na iminência de ser feita.

Cláusula 4. | PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR

- 4.1. Pagamento da Cédula: Após a cessão dos créditos oriundos desta Cédula aos Cessionários, os pagamentos devidos pela Emitente em razão desta serão realizados conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.
 - 4.1.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para fins desta Cédula será considerado "Dia Útil" qualquer dia que não recaia em sábado, domingo ou feriado nacional.
- 4.2. Pagamento em Decorrência do Vencimento Antecipado: Na hipótese de declaração de vencimento antecipado, a Emitente deverá pagar o Valor de Principal, bem como os encargos conforme descrito na Cláusula Primeira, em até 01 (um) Dia Útil da efetiva declaração, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerado em mora.
- 4.3. Datas de Pagamento: A Emitente se compromete e garante à Credora, em caráter irrevogável e irreatável, que os pagamentos por ela devidos nos termos da presente Cédula serão pagos nas datas estabelecidas nos termos dos itens 1.1 e subitem 1.1.1 ("Datas de Pagamento").
- 4.4. Amortização Extraordinária Facultativa Parcial e Resgate Antecipado: De forma voluntária, fica facultado à Emitente realizar, a qualquer momento, a amortização extraordinária

parcial ou o resgate integral pelo saldo da Cédula, os quais serão acrescidos de todos os encargos contratuais e legais incidentes até então, considerando a aplicação da Remuneração na forma do item 1.1 acima, observados os termos e condições descritos nos subitens abaixo ("Amortização Extraordinária Facultativa Parcial" e "Resgate Antecipado", respectivamente).

- 4.4.1. A Amortização Extraordinária Facultativa Parcial poderá ser efetuada pela Emitente a qualquer tempo, desde que seja em Dia Útil, e a Emitente notifique a Credora, com cópia ao Agente de Garantia, comunicando a sua intenção de amortizar extraordinariamente a Cédula, indicando o valor da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias ("Data de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial").
- 4.4.2. A Emitente poderá, a qualquer tempo, realizar o Resgate Antecipado desta Cédula, mediante o pagamento da totalidade do saldo devedor atualizado desta Cédula.
- 4.4.3. Na hipótese da realização do Resgate Antecipado, a Emitente deverá informar a Credora com 30 (trinta) dias corridos de antecedência da data do efetivo Resgate Antecipado, sobre a realização do mesmo, pelo valor do saldo devedor atualizado desta Cédula, que deverá ser ratificado pela Credora.
- 4.4.4. Caso deseje realizar uma Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, a notificação mencionada no item 4.4.1., acima, deverá especificar (a) a Data de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial na qual a Emitente pretende realizar a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial; e (b) o valor estimado da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial em questão, respeitado o valor mínimo de R\$100.000,00 (cem mil reais) a ser deixado na Conta Centralizadora. As Amortizações Extraordinárias Facultativas Parciais serão direcionadas proporcionalmente às CCI.
- 4.5. Caso (i) após a obtenção do termo de vistoria de obras (TVO), no competente Serviço de Registro de Imóveis, do Empreendimento Alvo e durante a vigência das Obrigações Garantidas, a somatória do (i) saldo dos recebíveis imobiliários cedidos fiduciariamente por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, oriundos da celebração dos Contratos de Venda e Compra, descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis ("Recebíveis"); e (ii) valor dos lotes alienados fiduciariamente que não tenham sido vendidos ("Valor dos Lotes em Garantia"), deverá ser superior a 160% (cento e sessenta por cento) do saldo devedor atualizado da Cédula ("Razão de Garantia"). A Razão de Garantia deverá ser apurada anualmente pelo Agente de Garantias, na data de aniversário do 3º (terceiro) aditamento desta Cédula, celebrado em 08/03/2018, tomando por base, no que se refere ao Valor dos Lotes em Garantia, um laudo de avaliação, por liquidação forçada, atualizado e emitido por empresa independente. Relativamente ao saldo dos Recebíveis, o Agente de Garantias deverá se pautar em seus próprios relatórios mensais de acompanhamento. Caso o Agente de Garantias venha a indicar que a Razão de Garantia fique abaixo do índice acima pactuado, deverá solicitar ao Emitente a alienação fiduciária de lotes adicionais de forma a atender à Razão de Garantia contratada, sendo que o Emitente terá o prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da comunicação por parte do Agente de Garantias, para o devido registro desta "Garantia Suplementar". Uma vez transcorrido o prazo para a formalização da Garantia Suplementar sem que o Emitente a tenha efetuada, caberá ao Agente de Garantias solicitar a amortização compulsória até o montante necessário ao reenquadramento da Razão de Garantia ("Amortização Extraordinária Compulsória").

- 4.5.1. O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis possui efeitos suspensivos, nos termos do artigo 125 do Código Civil e do próprio Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, sendo que o cálculo da Razão de Garantia previsto na Cláusula 5.5. acima somente será realizado quando do aditamento do referido instrumento, com a inclusão da relação dos Recebíveis que serão cedidos fiduciariamente.
- 4.5.2. Em quaisquer das hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória não haverá a incidência de multa de pré-pagamento.

Cláusula 5. | ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA

5.1. Inadimplemento da Cédula: Em caso de inadimplemento de quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas nesta Cédula, ou atraso, por parte da Emitente, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor desta Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no item 9 do Quadro-Resumo acima, será devido pela Emitente, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo total vencido e não pago, incluindo principal, juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:

- (i) aplicação, sobre o saldo total vencido e não pago, de juros moratórias de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em atraso; e
- (ii) aplicação, sobre o saldo total vencido e não pago acrescido dos encargos calculados no item "(i)" acima, de multa não indenizatória de 2% (dois por cento).

Cláusula 6. | VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Eventos de Vencimento Antecipado: A dívida contida na presente Cédula poderá ser considerada antecipadamente vencida, e desde logo exigível, independentemente de qualquer notificação judicial e/ou extrajudicial, na hipótese de ocorrência de qualquer dos seguintes casos (cada, um "Evento de Vencimento Antecipado"), que as Partes reconhecem, desde logo, serem causa direta para aumento indevido do risco de inadimplemento das obrigações assumidas pela Emitente, tornando mais onerosa à obrigação de concessão de crédito assumida pela Credora nesta Cédula:

- (i) alienação de ativos da Emitente que venham a estar ou estejam comprometidos à Credora, exceto (a) se para substituição no curso normal das atividades da Emitente (b) se previamente autorizado pela Credora;
- (ii) se a Emitente deixar de cumprir, no seu vencimento, qualquer obrigação pecuniária decorrente desta Cédula;
- (iii) descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária, assumida pela Emitente nesta Cédula ou nos demais Documentos da Operação, e desde que tal inadimplemento não tenha sido sanado dentro de 10 (dez) Dias úteis contados da data de recebimento da notificação da Credora ou do Agente de Garantia informando acerca da ocorrência do referido evento;
- (iv) se houver inadimplência não sanada nos prazos previstos nos respectivos instrumentos de quaisquer obrigações pecuniárias de valor individual ou cumulativo superior a

R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) da Emitente, em quaisquer operações financeiras fechadas junto a instituições financeiras ou ao mercado de capitais local ou internacional.

- (v) se houver pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Emitente e/ou de qualquer sociedade que detenha, hoje ou no futuro, o controle ou seja controlada direta ou indireta pela Emitente ("Afiliadas"), independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Emitente ou qualquer de suas Afiliadas ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Emitente ou qualquer de suas Afiliadas tiver sua falência ou insolvência civil decretada; ou estejam sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;
- (vi) se houver qualquer mudança de controle direto ou indireto ou processo de reestruturação societária da Emitente sem a prévia e expressa anuência da Credora;
- (vii) existência de situação de inadimplência por parte dos sócios da Emitente em qualquer operação de crédito ou similar junto a Credora e/ou de situação irregular com relação a projetos imobiliários produzidos ou em execução com recursos obtidos juntamente com a Credora;
- (viii) prestação de garantias, pela Emitente e por suas Afiliadas, em financiamentos bancários para a construção dos empreendimentos da Emitente e/ou das Afiliadas, que gravem, onerem, restrinjam ou invalidem as obrigações e garantias pactuadas na presente Cédula e nos Documentos da Operação;
- (ix) se forem prestadas pela Emitente informações ou declarações falsas, imprecisas ou incompletas nesta Cédula, que não tiverem sido sanadas, quando possível, no prazo de 10 (dez) Dias úteis contados da data de recebimento da notificação da Credora informando acerca da ocorrência do referido evento;
- (x) se não forem mantidos em dia os pagamentos de quaisquer tributos, contribuições, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre o Empreendimento Alvo, se aplicáveis;
- (xi) decretada qualquer medida judicial que, de alguma forma, afete as garantias previstas nos Documentos da Operação;
- (xii) caso a Emitente não apresente, para o Agente de Garantia e para os respectivos Cessionários, comprovante do registro do Contrato de Alienação Fiduciária dos Lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da presente data;
- (xiii) não obtenção do registro das CCI na B3 dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura da presente Cédula;

- (xiv) seja verificada a falsidade de qualquer declaração ou informação da Emitente de quaisquer outras garantias que venham a ser eventualmente constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, desde que gere um efeito adverso relevante;
- (xv) descumprimento, pela Emitente, conforme o caso, das obrigações assumidas na Cláusula 4 acima;
- (xvi) caso, a qualquer tempo, os bens dados ou que venham a ser dados em garantia pela Emitente para o cumprimento das Obrigações Garantidas sejam, total ou parcialmente, gravados com quaisquer ônus, ou ainda, se houver a deterioração ou perecimento, total ou parcial, de tais garantias, desde que tais garantias não sejam substituídas ou reforçadas satisfatoriamente, nos termos e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos que vierem a formalizar as garantias;
- (xvii) se a Emitente não providenciar, anualmente, nos termos do item 3.1 (v) acima a renovação do relatório de avaliação de risco; ou
- (xviii) se a Emitente não apresentar novo projeto imobiliário referente ao Empreendimento Alvo, até 22 de maio de 2024.

6.2. Prazo para Pagamento em caso de Vencimento Antecipado: A Emitente poderá sanar a causa de um Evento de Vencimento Antecipado, dentro do prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de recebimento da notificação da Credora informando acerca da ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado, ou dos prazos específicos para o cumprimento das respectivas obrigações, conforme listadas na Cláusula 6.1. acima. Caso, tal causa não seja sanada no referido prazo, a presente Cédula será considerada vencida antecipadamente, ficando a Emitente obrigada a pagar à Credora ou ao seu cessionário, o saldo devedor atualizado desta Cédula, dentro do prazo de 01 (um) Dia Útil, a contar do vencimento antecipado da Cédula, nos termos do item 4.2 acima.

6.2.1. Eventual atraso no pagamento do saldo devedor atualizado previsto no item O acima, sujeitará a Emitente ao pagamento de (i) juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die sobre o saldo devedor atualizado; e (ii) de multa não indenizatória de 2% (dois por cento), sobre o saldo devedor atualizado.

6.3. Deliberação dos Cessionários sobre o Vencimento Antecipado desta Cédula: Esta Cédula somente poderá ter seu vencimento antecipado decretado caso Cessionários titulares de 50% (cinquenta por cento) mais R\$ 1,00 (um real) do crédito desta oriundo assim o deliberem.

6.4. Para fins de acompanhamento do item 6.1 (v) acima, fica a Emitente obrigada a apresentar, anualmente, contados da data do 02º (Segundo) Aditamento à CCB celebrado em 15/12/2017 ("2º Aditamento"), ao Agente de Garantias, organograma atualizado para identificação das Afiliadas da Emitente.

6.5. Para fins de acompanhamento do item 6.1 (vi) acima, fica a Emitente obrigada a apresentar, anualmente, contados da data do 2º Aditamento, ao Agente de Garantias, os documentos societários atualizados.

6.6. Para fins de acompanhamento dos itens 6.1 (vii) e (viii) acima fica a Emitente obrigada a apresentar, anualmente, contados da data do 2º Aditamento, ao Agente de Garantias, declarações atestando que estão cumprindo suas obrigações.

6.7. Para fins de acompanhamento do item 6.1 (vi) acima, fica a Emitente obrigada a apresentar, anualmente, contados da data do 2º Aditamento, ao Agente de Garantias, as Certidões Negativas de Débitos de quaisquer tributos incidentes sobre o Empreendimento Alvo.

Cláusula 7. | DESPESAS

7.1. Cobrança Judicial e/ou Extrajudicial: Se, para recebimento de seu crédito, a Credora tiver que recorrer a meios de cobrança judicial e/ou extrajudicial, a Emitente pagará as taxas e custas judiciais, honorários advocatícios, e quaisquer outras despesas relacionadas à cobrança, que serão devidamente incorporadas ao Valor de Principal.

7.1.1. Fica desde já acordado que o valor dos honorários advocatícios, em caso de cobrança judicial, será aquele oportunamente arbitrados judicialmente.

Cláusula 8. | COMUNICAÇÕES

8.1. Modificação de Dados Cadastrais: A Emitente obriga-se a informar a Credora, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 02 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes nesta Cédula, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais.

Cláusula 9. | CESSÃO DE CRÉDITO

9.1. Cessão de Direitos decorrentes da Cédula: A Credora poderá, independentemente de qualquer aviso ou notificação à Emitente, ceder seus direitos decorrentes desta Cédula a terceiros, que ficarão sub-rogados em todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, garantias e ações, legal e contratualmente previstas, que sejam inerentes a Cédula, inclusive (i) o direito de receber integralmente o seu valor, acrescido dos juros, das multas, da atualização monetária e/ou demais encargos remuneratórios e/ou moratórios; (ii) o direito de ação e o de protesto em face do respectivo devedor, para exigir o cumprimento da obrigação de pagamento, ou visando resguardar qualquer direito; (iii) as garantias eventualmente existentes, sejam reais ou pessoais; e (iv) o direito de declarar o direito de crédito vencido antecipadamente, nas hipóteses contratadas com a Emitente e naquelas previstas na legislação aplicável.

9.1.1. A Emitente reconhece, desde já, como prova de seu saldo devedor e da efetiva liberação e utilização do crédito, o(s) comprovante(s) de pagamento ou de transferência eletrônica, disponibilizados pela Credora à Emitente, e as planilhas de cálculo demonstrativas de seu saldo devedor, evidenciando o valor principal da dívida, os encargos e despesas devidas, a serem emitidas pela Credora, quando solicitadas pela Emitente. Referidas planilhas de cálculos integrarão a presente Cédula para todos os fins e efeitos legais e a Emitente concorda, desde já, em reconhecer tais planilhas de cálculos como prova de seu saldo devedor, assim como os valores delas constantes,

apurados de acordo com esta Cédula, como líquidos, certos e exigíveis, para todos os efeitos legais, salvo erro manifesto.

Cláusula 10. | DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Novação: O não exercício pela Credora de qualquer faculdade ou direito que lhe assista não importará em novação ou em qualquer alteração das condições estatuídas nesta Cédula.

10.2. Comunicação ao Sistema de Informação de Créditos ("SCR"): A Credora, neste ato, comunica à Emitente que a presente operação de empréstimo, poderá ser registrada no SCR gerido pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), que tem por finalidade subsidiar o BACEN para fins de supervisão de risco de crédito a que estão expostas as instituições financeiras e ainda intercambiar informações entre as instituições financeiras.

10.2.1. A Emitente poderá ter acesso aos dados constantes em seu SCR, por meio de central de atendimento ao público do BACEN.

10.3. Alteração e/ou modificação: Toda e qualquer alteração e/ou modificação desta Cédula deverá ser efetivada por escrito, através de aditamentos. Eventual tolerância da Emitente ou da Credora não significará renúncia, perdão, novação ou alteração do que foi aqui contratado.

10.4. Legislação: Aplica-se à presente Cédula, as disposições da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei n.º 10.931"), e posteriores alterações e do artigo 2º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, declarando a Emitente ter conhecimento que a presente Cédula é título executivo extrajudicial e representa dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, seja pela soma nela indicada, seja pelo saldo devedor demonstrado em planilha de cálculo ou nos extratos da Conta da Emitente, a serem emitidos consoante o que preceitua a aludida Lei n.º 10.931.

Cláusula 11. | CERTEZA E LIQUIDEZ

11.1. Certeza e liquidez: A Emitente reconhece a certeza e a liquidez do total da dívida ora contraída, compreendendo o principal, juros, taxas, comissões, impostos e quaisquer outros encargos. A Emitente reconhece, ainda, que a presente Cédula constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 28, da Lei n.º 10.931.

11.2. Apuração dos Valores: Nos termos do §2º do artigo 28 da Lei n.º 10.931, sempre que necessário, apuração do valor exato da obrigação, ou de seu saldo devedor, representado por esta Cédula, será feita pela Credora, por meio de planilha de cálculo ou de extrato por ele emitido, documentos esses que integrarão a Cédula.

Cláusula 12. | CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - FORO

12.1. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários desta Cédula, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

ANEXO 1

À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO N° 001 DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO

Nos termos do item 1 O do Quadro Resumo desta Cédula, a Emitente declara e garante que:

- (i) o valor do crédito será integralmente destinado para o(s) empreendimento(s) abaixo descrito(s);
- (ii) os empreendimentos têm finalidade habitacional, exclusivamente;
- (iii) que a matrícula de cada empreendimento está atualizada em nome da Emitente e/ou de suas subsidiárias, ou que a Emitente e/ou suas subsidiárias possuem contrato aquisitivo, permuta ou outra forma jurídica de parceria de propriedade dos terrenos em que serão construídos os empreendimentos; e
- (iv) que as matrículas dos empreendimentos estão livres e desembaraça das de quaisquer ônus ou gravames, exceto por ônus constituídos em garantia de dívidas contraídas pela Emitente para financiar, em complementação aos recursos obtidos por meio desta Cédula, a aquisição dos respectivos terrenos e/ou a construção e demais despesas relativas ao desenvolvimento dos respectivos empreendimentos, até o limite da dívida complementar em questão.

Empreendimento	Endereço
Solar do Lagos Fase II	Imóvel localizado na cidade de Bonito, Estado do Mato Grosso do Sul, com área total de 368.708,00m ² , conforme descrita na matrícula n° 8.568 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Bonito/MS

LEADS CRITerras CCB001 5Adt Prazo 2023 1213 pdf

Código do documento 2b99d9e0-bfa5-4b4d-bda3-33c1611557da



Assinaturas



Emilio Westermann
diretoria@realty.com.br
Assinou

Emilio Westermann



Francisca Marliana Moreira Marinho Gonçalves
franciscamarinho@realty.com.br
Assinou

Francisca M M M Gonçalves



Julia Grasiela de Oliveira Freixo
julia.freixo@leadsec.com.br
Assinou



Júlio César Sarkis Corrêa
julio.sarkis@leadsec.com.br
Assinou



Eventos do documento

13 Dec 2023, 15:03:17

Documento 2b99d9e0-bfa5-4b4d-bda3-33c1611557da **criado** por SILVIA BUGANZA GOMES DA SILVA (903f8a29-d9bc-4272-988b-b21907809e26). Email:silvia.buganza@mzlaw.com.br. - DATE_ATOM: 2023-12-13T15:03:17-03:00

13 Dec 2023, 15:04:25

Assinaturas **iniciadas** por SILVIA BUGANZA GOMES DA SILVA (903f8a29-d9bc-4272-988b-b21907809e26). Email:silvia.buganza@mzlaw.com.br. - DATE_ATOM: 2023-12-13T15:04:25-03:00

13 Dec 2023, 15:26:47

JULIA GRASIELA DE OLIVEIRA FREIXO **Assinou** - Email: julia.freixo@leadsec.com.br - IP: 179.191.70.174 (mvx-179-191-70-174.mundivox.com porta: 52680) - [Geolocalização: -23.5794 -46.683](#) - Documento de identificação informado: 044.976.966-69 - DATE_ATOM: 2023-12-13T15:26:47-03:00

13 Dec 2023, 18:38:04

FRANCISCA MARLIANA MOREIRA MARINHO GONÇALVES **Assinou** (d59d0c37-4841-451b-b726-9619361c39a9) - Email: franciscamarinho@realty.com.br - IP: 201.42.0.11 (201-42-0-11.dsl.telesp.net.br porta: 20980) - [Geolocalização: -23.58507 -46.673292](#) - Documento de identificação informado: 245.819.628-46 - DATE_ATOM: 2023-12-13T18:38:04-03:00

13 Dec 2023, 18:39:23



EMILIO WESTERMANN **Assinou** (db34152a-905e-4a5b-8715-81f92db88a46) - Email: diretoria@realty.com.br - IP: 201.42.0.11 (201-42-0-11.dsl.telesp.net.br porta: 34682) - Documento de identificação informado: 084.728.848-05 - DATE_ATOM: 2023-12-13T18:39:23-03:00

14 Dec 2023, 11:00:19

JÚLIO CÉSAR SARKIS CORRÊA **Assinou** - Email: julio.sarkis@leadsec.com.br - IP: 201.48.240.34 (201-048-240-034.sespa.edu.br porta: 34406) - Documento de identificação informado: 108.780.976-27 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2023-12-14T11:00:19-03:00

Hash do documento original

(SHA256):552e373ea4011d29b399f9c2931a21397a7769d1667c0e9580d2339430d79093

(SHA512):505763e24543bcc9286426d7ebff3d38afc29f84c4be56fbf8f09aca0ee5552add5dfa9db75e8feff9ff33c30c0ed4b841096abfc24c38134f06541d68541c5a

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign