**INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL**

# I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”); e

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2.401, Centro, CEP 20050-055, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Instituição Custodiante”;

E, ainda, na qualidade de interveniente anuente,

**SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vinte e Quatro de Outubro nº 353, sala 407, 4º andar, Bairro/Distrito Moinhos de Vento, CEP 90510-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.080.159/0001-24, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Devedora”);

**RESOLVEM**, neste ato, celebrar este *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”* (“Escritura de Emissão”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

# II – CLÁUSULAS

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

* 1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo desta Escritura de Emissão:

|  |  |
| --- | --- |
| “Alienação Fiduciária Unidades”: | Significa a alienação fiduciária sobre as Unidades do Empreendimento Alvo, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária; |
| “Aval” ou Garantia Fidejussória: | Significa o aval outorgado pelos Avalistas, nos termos da CCB, na qualidade de avalistas e devedores de forma solidária com relação ao pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; |
| “Avalistas”: | Significa os outorgantes da Garantia Fidejussória em conjunto, a: a Rotta Ely, o Tiago, o Pedro, o Ricardo e a Maria Cristina; |
| “B3 segmento CETIP UTVM”: | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (segmento CETIP UTVM); |
| “CCB” ou “Cédula”: | Significa a Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7, emitida pela Devedora em 03 de fevereiro de 2020, no valor principal de R$32.500.000,00, em favor da Cedente, posteriormente cedida à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão; |
| “CCI”: | Significa 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão, celebrada com Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários; |
| “CDI”: | Significa Certificado de Depósito Interbancário a ser utilizado como taxa de remuneração; |
| “Cessão Fiduciária”: | Significa a cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Devedora, oriundos das unidades integrantes do Empreendimento Alvo já comercializadas e a promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Devedora, oriundos da eventual comercialização das unidades integrantes do Empreendimento Alvo ainda não comercializadas pela Devedora, formalizada nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728/65 e do Contrato de Cessão Fiduciária; |
| “CNPJ/ME” | Significa Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia; |
| “COFINS”: | Significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social; |
| “Congregação”: | Significa **CONGREGAÇÃO EVANGÉLICA LUTERANA SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 88.014.659/0001-48, a qual vendeu a fração ideal de 0,845984 do Imóvel para a Devedora, em troca de dação em pagamento de área construída no Empreendimento Alvo; |
| “Contrato de Cessão”: | Significa o “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*” celebrado entre o Credor, a Securitizadora, a Devedora e os Avalistas, por meio do qual foram cedidos à Securitizadora os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB; |
| “Contrato de Cessão Fiduciária”: | Significa o *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”*, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, por meio do qual foi outorgada à Securitizadora a Cessão Fiduciária; |
| “Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária”: | Significa o “*Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*” celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, por meio do qual foi constituída a Promessa de Alienação Fiduciária; |
| “CPF/ME” | Significa Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Economia; |
| “Créditos Imobiliários”: | Significam os direitos creditórios, decorrentes da CCB, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, os quais compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, dos Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da CCB, e 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 nos termos da CCB; |
| “Credora” | Significa a **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, Conjunto 501, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50; |
| “CSLL”: | Significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido; |
| “Devedora”: | Significa a **SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vinte e Quatro de Outubro nº 353, sala 407, 4º andar, Bairro/Distrito Moinhos de Vento, CEP 90510-002, CNPJ/ME sob o nº 30.080.159/0001-24; |
| “Dia(s) Útil(eis)”: | Significa de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais |
| “Direitos Creditórios”: | Significa os Direitos Creditórios Unidades em Estoque e os Direitos Creditórios Unidades Vendidas, quando mencionados conjuntamente; |
| “Direitos Creditórios Unidades em Estoque”: | Significa a totalidade dos recebíveis, de titularidade de Devedora, oriundos da comercialização das Unidades em Estoque; |
| “Direitos Creditórios Unidades Vendidas”: | Significa a totalidade dos recebíveis, de titularidade de Devedora, oriundos da comercialização das Unidades Vendidas; |
| “Documentos Comprobatórios”: | Significa a CCB e esta Escritura de Emissão, quando mencionados conjuntamente; |
| “Emissora” | Significa a **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98; |
| “Empreendimento Alvo”: | Significa o empreendimento imobiliário residencial “Empreendimento Flagship”, o qual está sendo desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 123.031, do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul; |
| “Escritura de Emissão”: | Significa este “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, celebrado, nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante; |
| “Escritura Pública de Transação”: | Significa a “*Escritura Pública de Transação”,* firmada junto à Congregação, em 09 de abril de 2019, no 10º Tabelionado de Notas de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, mediante a qual foi acordado que o pagamento do preço do Imóvel se daria, parte mediante dação em pagamento de Unidades Permutadas e parte mediante pagamento em dinheiro; |
| “Garantias” | Significa, em conjunto: (i) a Garantia Fidejussória; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iv) a Promessa de Alienação Fiduciária Imóveis em Dação e; |
| “Imóveis em Dação”: | Significa os eventuais imóveis a serem recebidos pela Devedora como parte do pagamento das Unidades Vendidas; |
| “Instituição Custodiante” | Significa a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2.401, Centro, CEP 20050-055, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50; |
| “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária”: | Significa o “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora; |
| “IPCA”: | Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística; |
| “IR”: | Significa o Imposto de Renda; |
| “ISS”: | Significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza; |
| “Lei nº 10.931/04”: | Significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada; |
| “Lei nº 12.431/11”: | Significa a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada; |
| “Maria Cristina”: | Significa a **MARIA CRISTINA ROTA ELY**, brasileira, arquiteta, casada sob o regime de comunhão universal de bens com o Ricardo, portadora da cédula de identidade RG nº 4003762293, inscrita no CPF/ME sob nº 387.542.580-49, residente e domiciliada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, Casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140, na qualidade de avalista da CCB; |
| “Obrigações Garantidas”: | Significa o cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da CCB, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na CCB, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza; |
| “Parte(s)”: | Significam a Emissora e a Instituição Custodiante, quando mencionados conjuntamente ou, cada uma, quando mencionadas individual e indistintamente; |
| “Pedro” | Significa o **PEDRO ROTA ELY**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.663.621-36 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob nº 012.457.660-58, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vicente Fontoura nº 2905, Apartamento 205, Bairro Rio Branco, CEP 90.640-002, na qualidade de avalista da CCB; |
| “PIS”: | Significa a Contribuição ao Programa de Integração Social; |
| “Promessa de Alienação Fiduciária Imóveis em Dação”: | Significa a promessa de alienação fiduciária constituída sobre os Imóveis em Dação por meio do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária; |
| “Promessa de Cessão Fiduciária Unidades em Estoque”: | Significa a promessa de cessão fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios Unidades em Estoque; |
| “Remuneração da Instituição Custodiante”: | Significa a remuneração devida a Instituição Custodiante, nos termos do item 5.3 desta CCI; |
| “Ricardo” | Significa o **RICARDO ELY**, brasileiro, engenheiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com a Maria Cristina, portador da cédula de identidade RG nº 1030229882, inscrito no CPF/ME sob nº 294.282.580-49, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, Casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140, na qualidade de avalista da CCB; |
| “Rotta Ely” | Significa a **ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2.800, Bairro Praia de Belas, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.614.490/0001-04, na qualidade de avalista da CCB; |
| “Securitizadora”: | Significa a **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, acima qualificada; |
| “Sistema de Negociação”: | Significa a B3 segmento CETIP UTVM ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo BACEN e venha a ser contratada para a negociação da CCI; |
| “Tiago”: | Significa o TIAGO ROTA ELY, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 50.663.626-32, inscrito no CPF/ME sob nº 000.299.840-84, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Florêncio Ygartua nº 60, apartamento 405, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90430-010, na qualidade de avalista da CCB; |
| “Titular da CCI”: | Significa o titular da CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo; |
| “Unidades”: | Significa as Unidades em Estoque e as Unidades Vendidas, exceto as Unidades Congregação; |
| “Unidades em Estoque”: | Significa as unidades do Empreendimento Alvo ainda não comercializadas pela Devedora; |
| “Unidades Vendidas”: | Significas as unidades do Empreendimento Alvo já comercializadas, nesta data, a terceiros pela Devedora; |
| “Unidades Permutadas”: | Significa as Unidades pagas pela Devedora à Congregação, nos termos da Escritura Pública de Transação, como forma de pagamento do Imóvel; |
| “Valor da Emissão da CCI”: | Significa o valor global da emissão da CCI, correspondente a R$32.500.000,00 (trinta e dois milhões e quinhentos mil reais); e |
| “Valor Principal”: | Significa o valor pelo qual foi emitida a CCB, correspondente a R$32.500.000,00 (trinta e dois milhões e quinhentos mil reais). |

**CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO**

* 1. Objeto: Por meio desta Escritura de Emissão, a Emissora emite a CCI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira, abaixo, e no Anexo A a esta Escritura de Emissão, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, os quais são de titularidade da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão.

**CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA CCI**

* 1. Valor da Emissão: O valor global de emissão da CCI é de R$32.500.000,00 (trinta e dois milhões e quinhentos mil reais), apurado na respectiva data de emissão da CCB.
  2. Quantidade: A Emissora, neste ato, emite 1 (uma) CCI integral.
  3. Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento da CCI, estão especificados no Anexo A a esta Escritura de Emissão.
  4. Condição da Emissão e Custódia: A CCI é integral e é emitida com garantia real imobiliária, sob a forma escritural e será custodiada junto à Instituição Custodiante.
     1. Sem prejuízo das demais disposições constantes nesta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha no formato *Excel*, contendo as informações necessárias para registro no Sistema de Negociação.
     2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade da CCI ora emitida. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da documentação completa.
  5. Série e Número: A CCI terá a série e o número indicados no Anexo A a esta Escritura de Emissão.
  6. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, a CCI será registrada no Sistema de Negociação.
     1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.
     2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.
  7. Vencimento Final: A CCI terá o vencimento final indicado no Anexo A a esta Escritura de Emissão.
  8. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão pagos pela Devedora no local e forma estabelecidos na CCB.
  9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles aplicados nos termos da CCB, conforme descritos no Anexo A desta Escritura de Emissão.
  10. Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários: Conforme previsto na CCB, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde logo exigíveis, na forma e na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na CCB.
  11. Garantias: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, é emitida com garantia real imobiliária nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. Em garantia do cumprimento das obrigações de liquidação dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB, foram outorgadas as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária Unidades, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária Imóveis em Dação, nos termos do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária; e (iii) Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
  12. Demais Características: As demais características da CCI estão previstas no Anexo A a esta Escritura de Emissão.
  13. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 01 (uma) via original desta Escritura de Emissão. Deverá a Emissora disponibilizar à Instituição Custodiante futuros aditamentos desta Escritura de Emissão, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva assinatura. A Emissora permanecerá responsável pela guarda da via negociável da CCB e seus eventuais aditamentos sendo que a Emissora deverá encaminhar à Instituição Custodiante: (i) uma via original ou cópia autenticada dos documentos relacionados aos Créditos Imobiliários vinculados à CCI e (ii) uma via original ou cópia autenticada das matrículas das Unidades vinculadas aos Créditos Imobiliários evidenciando o Registro/Averbação previsto na cláusula 6.4 abaixo

**CLÁUSULA QUARTA – NEGOCIAÇÃO DA CCI**

* 1. Formalização da Cessão: Quando da negociação da CCI, a Emissora cederá ao respectivo Titular da CCI, e este adquirirá da Emissora, os correspondentes Créditos Imobiliários, formalizando-se tal cessão, inclusive, por meio do Sistema de Negociação.
  2. Abrangência da Cessão: A cessão da CCI abrange a totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários por ela representados, bem como todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios assegurados à Emissora, ficando o novo Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios representados pela CCI.
  3. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido na Lei nº 10.931/04 e regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que, desde já, obriga-se a fornecê-la em até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento da solicitação mencionada ou em menor prazo se assim vier a ser exigido por disposição legal ou pelo órgão regulador.

**CLÁUSULA QUINTA – DESPESAS, TRIBUTOS E REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

* 1. Despesas Relacionadas à Emissão da CCI: Todas as despesas referentes à emissão da CCI, tais como registro no Sistema de Negociação, taxa de custódia e honorários da Instituição Custodiante serão de responsabilidade da Emissora, às expensas da Devedora.
     1. A Emissora será ainda responsável pelo pagamento de todas as despesas incorridas e a incorrer com relação a: (i) representação dos Créditos Imobiliários pela CCI; (ii) registro da CCI no Sistema de Negociação, transferências da CCI da Emissora para o Titular da CCI e utilização do Sistema de Negociação; e (iii) despesas de custódia da CCI.
  2. Despesas Relacionadas aos Créditos Imobiliários: Todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade da Devedora.
     1. Além das despesas mencionadas no item 5.2, acima, são despesas de responsabilidade da Devedora a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses do Titular das CCI.
  3. Remuneração da Instituição Custodiante: A Instituição Custodiante receberá a seguinte remuneração:

1. Pelo serviço de registro da CCI: Parcela única de 0,020% (vinte milésimos por cento) do Valor da Emissão da CCI, ou seja R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) sendo o pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura do primeiro Instrumento da Emissão.
2. Pelo serviço de custódia da CCI: Parcelas anuais no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura da Escritura de Emissão, e as demais parcelas anuais no dia 15 (quinze) do mesmo mês do primeiro pagamento nos anos subsequentes
   * 1. A Remuneração da Instituição Custodiante e demais valores pecuniários a ela devidos, nos termos desta Escritura de Emissão, serão atualizados anualmente com base na variação percentual acumulada do IPCA, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da 1ª (primeira) parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada *pro rata die* se necessário.
     2. A Remuneração da Instituição Custodiante será acrescida dos seguintes tributos: (i) ISS; (ii) PIS; (iii) COFINS; e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário / Agente de Notas / Agente de Letras, excetuando-se o IR e a CSLL, nas alíquotas vigentes na data do efetivo pagamento. Na data da presente proposta o *gross-up* equivale a 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento).
     3. Em caso de mora no pagamento de quaisquer valores devidos à Instituição Custodiante no âmbito desta Escritura de Emissão, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito à atualização monetária pelo IPCA, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, incidente desde a data de inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.
     4. O pagamento da Remuneração da Instituição Custodiante será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por esta no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.
     5. No caso de celebração de aditamentos à presente Escritura de Emissão e/ou realização de Assembleias Gerais de investidores dos CRI, bem como nas horas externas ao escritório da Instituição Custodiante, será cobrado, adicionalmente, o valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais serviços.
     6. A Remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição Custodiante, registradora e negociadora da CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Devedora e/ou reembolsadas à Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes. Tais faturas serão emitidas diretamente em nome da Devedora e/ou reembolsadas à Emissora. As despesas aqui mencionadas incluem publicações em geral, notificações, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, transporte, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, custos incorridos com a B3, entre outros. Todas as despesas deverão ser, sempre que possível, previamente autorizadas pela Devedora.
   1. Tributos: Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre a CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela Parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos, ressalvado o disposto na CCB.

**CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

* 1. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos nesta Escritura de Emissão: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos nesta Escritura de Emissão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas nesta Escritura de Emissão. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições desta Escritura de Emissão, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.
  2. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas nesta Escritura de Emissão forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
     1. Qualquer alteração a presente Escritura de Emissão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s), se necessário.
  3. Unidades Vinculadas: As Unidades vinculadas ao Crédito Imobiliário são as Unidades do Empreendimento Alvo indicadas no Anexo A a esta Escritura de Emissão de CCI.
  4. Registro / Averbação: A presente Escritura de CCI deverá ser averbada no competente Cartório de Registro de Imóveis, nas respectivas matrículas das Unidades vinculadasaos Créditos Imobiliários, no prazo de 20 (vinte) dias corridos, contados da sua disponibilização pela Instituição Custodiante à Emissora em versões finais, devidamente assinadas por todas as Partes, conforme exigido pelo § 5º do Artigo 18 da Lei nº. 10.931/04.
  5. Caráter Irrevogável e Irretratável: Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.
  6. Sucessão: A presente Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários), cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
  7. Título Executivo Extrajudicial: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, a CCI, nos termos do artigo 784, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor e artigo 20 da Lei nº 10.931/04, é considerada como título executivo extrajudicial, exigível de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na CCB, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.
  8. Veracidade da Documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.

**CLÁUSULA SÉTIMA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

* 1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.
  2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos desta Escritura de Emissão, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem, assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 03 de fevereiro de 2020.

*Espaço deixado intencionalmente em branco.*

*Páginas de assinaturas abaixo.*

(Página de assinaturas 1/3 do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”* firmado em 03 de fevereiro de 2020, entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |
| **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**  *Emissora* | | |

(Página de assinaturas 2/3 do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”* firmado em 03 de fevereiro de 2020, entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

|  |
| --- |
| Nome: |
| Cargo: |

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

*Instituição Custodiante*

(Página de assinaturas 3/3 do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”* firmado em 03 de fevereiro de 2020, entre a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| Cargo: |  | Cargo: |
| **SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**  *Interveniente Anuente* | | |

*Testemunhas:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG:  CPF/ME: |  | Nome:  RG:  CPF/ME: |

# ANEXO A

**CARACTERÍSTICAS DA CCI**

|  |  |
| --- | --- |
| **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI** | **LOCAL E DATA DE EMISSÃO**:  São Paulo, 03 de fevereiro de 2020. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SÉRIE** | **ÚNICA** | **NÚMERO** | 003CP | **TIPO DE CCI** | **INTEGRAL** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1. EMISSORA** | | |
| Razão Social: **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.** | | |
| CNPJ/MF: 31.468.139/0001-98 | | |
| Endereço: Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152 | | |
| CEP: 01451-010 | Cidade: São Paulo | UF: SP |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** | | |
| Razão Social: **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**. | | |
| CNPJ/MF: 15.227.994/0001-50 | | |
| Endereço: Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2.401, Centro | | |
| CEP: 20050-055 | Cidade: Rio de Janeiro | UF: Rio de Janeiro |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **3. DEVEDORA** | | |
| Razão Social: **SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.** | | |
| CNPJ/MF: 30.080.159/0001-24 | | |
| Endereço: Rua Vinte e Quatro de Outubro nº 353, sala 407, 4º andar, Bairro/Distrito Moinhos de Vento. | | |
| CEP: 90510-002 | Cidade: Porto Alegre | UF: RS |

|  |
| --- |
| **4. TÍTULO** |
| Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7, emitida pela Devedora em 03 de fevereiro de 2020, no valor principal de R$ 32.500.000,00, em favor da Cedente, posteriormente cedida à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão; |

|  |
| --- |
| **5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:** R$32.500.000,00 (trinta e dois milhões e quinhentos mil reais) |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** | | | | |
| **Os Imóveis vinculados à presente emissão são as Unidades do Empreendimento Alvo, abaixo discriminadas:** | | | | |
| **Denominação** | **Endereço** | **Matrícula** | **Cartório** | **Proprietário** |
| **FlagShip** | **Rua Cipó, 392**  **Porto Alegre-RS** | **123031** | **4º Zona POA** | **SPE Cipó Construções e Incorporações LTDA** |
| **\*Para efeitos de registro B3 será considerado a fração ideal de 0,84598 do imóvel objeto da matrícula nº 123.031, do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.** | | | | |
|  | | | | |

|  |
| --- |
| **7. GARANTIAS**   1. Cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade da Devedora oriundos da comercialização das unidades já comercializadas pela Devedora a terceiros (“Unidades Vendidas”), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade da Devedora oriundos da comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Devedora (“Unidades em Estoque”), formalizada por meio do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”*; 2. Alienação fiduciária sobre as Unidades, a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração de “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*”; 3. Promessa de alienação fiduciária de eventuais imóveis a serem recebidos pela Emitente como parte do pagamento das Unidades Vendidas, a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do “*Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*”; e 4. Garantia fidejussória, prestada na forma de aval, nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, por: (i) **ROTTA ELY CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2.800, Bairro Praia de Belas, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.614.490/0001-04; (ii) **RICARDO ELY**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 1030229882, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob nº 294.282.580-49, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, Casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140, casado sob o regime de comunhão universal de bens com **MARIA CRISTINA ROTA ELY**, brasileira, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 4003762293, inscrita no CPF/ME sob nº 387.542.580-49, residente e domiciliada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, Casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140, na qualidade de interveniente anuente; (iii) **TIAGO ROTA ELY**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 50.663.626-32, inscrito no CPF/ME sob nº 000.299.840-84, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Florêncio Ygartua nº 60, apartamento 405, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90430-010; e (iv) **PEDRO ROTA ELY**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.663.621-36 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob nº 012.457.660-58, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vicente Fontoura nº 2905, Apartamento 205, Bairro Rio Branco, CEP 90.640-002. |

|  |  |
| --- | --- |
| **8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO** |  |
| Data do Primeiro Vencimento | 20 de fevereiro de 2020 |
| Data de Vencimento Final | 20 de junho de 2023 |
| Prazo Total | 1233 dias |
| Valor Principal | R$ 32.500.000,00 (trinta e dois milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão; |
| Atualização Monetária e Juros Remuneratórios | O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“INCC-M” e “Atualização Monetária”, respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II da CCB, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive (“Juros Remuneratórios”). |
| Encargos Moratórios: | No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Devedora, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, também definidos na Cédula, será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento: (i) aplicação de multa não indenizatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e (ii) aplicação, sobre o montante inadimplido, de 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 das obrigações em mora.  No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula, a Devedora, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de multa diária de R$1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida. |
| Periodicidade de Pagamento dos Juros | Mensalmente, a partir de 20 de janeiro de 2020, inclusive; |
| Periodicidade de Pagamento da Amortização | Na Data de Vencimento Final; |
| Demais características | O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB. |