**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS**

# I - PARTES

Pelo presente instrumento particular,

**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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 30.080.159/0001-24, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Promitente”); e

**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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Promissária”, doravante denominada, quando em conjunto com a Promitente, “Partes” e, cada uma, individual e indistintamente, “Parte”).

# II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1. A Promitente é proprietária de 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 (“Matrícula” e “Imóvel”, respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “Empreendimento Flagship” (“Empreendimento Alvo”);
2. A Promitente emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 10.931/04”), a “Cédula de Crédito Bancário nº **11501466-7**” (“CCB” ou “Cédula”), em 03 de Fevereiro de 2020, no valor de R$ 32.500.000,00 (trinta e dois milhões e quinhentos mil reais), em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo nº 2.955, conjunto 501, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Credora”);
3. Conforme consta no R.2/123.031 da Matrícula, datado de 03 de outubro de 2019, por meio de escritura de 09 de abril de 2019, lavrada no 10º Tabelionato de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, a **CONGREGAÇÃO EVANGÉLICA LUTERANA SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 88.014.659/0001-48 (“Congregação”), vendeu a fração ideal de 0,845984 do Imóvel para a Promitente, em troca de dação em pagamento de área construída no Empreendimento Alvo;
4. A Promitente adquiriu o Imóvel mediante lavratura de escritura de venda e compra firmada junto à Congregação, em 09 de abril de 2019, tendo sido lavrado, na mesma data, o “Instrumento de Transação”, o qual foi aditado em [=], pelo qual foi acordado que o pagamento do preço do Imóvel se daria, parte mediante dação em pagamento de unidades do Empreendimento Alvo (“Unidades Permutadas”) e parte mediante pagamento em dinheiro, sendo certo que, quando ao pagamento em dinheiro, ainda constam parcelas serem adimplidas, conforme Anexo VIII à CCB (“Parcelas Vincendas”);
5. O Empreendimento Alvo, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sob o expediente único nº 002.200787.00.8, em 07 de maio de 2019, e memorial descritivo das especificações da obra encontram-se depositados no Registro de Imóveis da 4ª Zona da Porto Alegre, RS, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”), composto por 309 (trezentas e nove) unidades, divindades em três setores, a saber: (i) setor residencial, com 126 (cento e vinte e seis) apartamentos residenciais e 124 (cento e vinte e quatro) *boxes* de estacionamento; (ii) setor de lojas, com 10 (dez) lojas; e (iii) setor de estacionamento, com 48 (quarenta e oito) *boxes* de estacionamento e 1 (uma) garagem comercial, o qual, conforme R.5/123.031 da Matrícula, datado de 03 de outubro de 2019, apresenta 10.543,20 m² (dez mil, quinhentos e quarenta e três metros e vinte decímetros quadrados) de área total privativa, 4.302,14 m² (quatro mil, trezentos e dois metros e quatorze decímetros quadrados) de área de uso comum e 14.844,34 m² (quatorze mil, oitocentos e quarenta e quatro metros e trinta e quatro decímetros quadrados) de área real global, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas, salvo as Unidades Permutadas (“Unidades”), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, conforme Av-6/123.031 da Matrícula, datada de 03 de outubro de 2019;
6. Em razão da venda das Unidades, a Promitente, eventualmente, poderá receber bens imóveis dos adquirentes de referidas Unidades, como parte do pagamento do preço de aquisição (“Imóveis em Dação”);
7. Em decorrência da emissão da Cédula, a Promitente obrigou-se, na qualidade de devedora, entre outras obrigações, a pagar à Credora os direitos creditórios decorrentes da Cédula, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, que compreendem a obrigação de pagamento pela Promitente do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos na Cédula), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Promitente por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula (“Créditos Imobiliários”);
8. Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Promitente no âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza, (“Obrigações Garantidas”), a Promitente comprometeu-se a outorgar à Promissária, uma vez adquirida a propriedade de um determinado Imóvel em Dação, a transferência, à Promissária, da propriedade resolúvel do respectivo Imóvel em Dação (“Alienação Fiduciária dos Imóveis em Dação”);
9. Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes da CCB foram cedidos pela Credora, em 03 de Fevereiro de 2020, para a Promissária, na qualidade de cessionária, conforme o disposto no “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”);
10. A Promissária emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral (“CCI”) para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*”, celebrado em 03 de Fevereiro de 2020, entre a Promissária, na qualidade de securitizadora e a **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, na qualidade de instituição custodiante (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”, conforme aplicável);
11. A CCI foi vinculada aos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) emitidos conforme “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*”, celebrado, em 03 de Fevereiro de 2020, entre a Promissária, na qualidade de securitizadora e o Agente Fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei nº 9.514/97”), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”);
12. Os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor (“Oferta Pública Restrita”), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.751.794/0001-13, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar,, conforme o “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*(“Contrato de Distribuição”); e
13. As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, o qual é pautado pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente “*Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”* (“Contrato”), o qual se regerá pelas seguintes cláusulas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

# III – CLÁUSULAS

## CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

* 1. Definições: Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Contrato terão o significado a eles atribuídos na Cédula e no Contrato de Cessão. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.

## CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Promessa de Alienação Fiduciária: Por força do presente Contrato, a Promitente compromete-se a alienar fiduciariamente os Imóveis em Dação em garantia das Obrigações Garantidas (“Promessa de Alienação Fiduciária”), em até 5 (cinco) dias úteis, os quais, para fins desta Célula, significam, de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais (“Dia Útil”), contados da data da efetiva transferência da propriedade do respectivo Imóvel em Dação para a Promitente.

2.2. Alienação Fiduciária: O advento do evento indicado no item 2.1, acima, resulta na obrigação da Promitente adotar todas as providências necessárias para constituir a alienação fiduciária sobre o Imóvel em Dação em favor da Promissária.

2.2.1. A Alienação Fiduciária do Imóvel em Dação deverá ser formalizada por meio de instrumento particular, nos termos da minuta anexa ao presente Contrato como Anexo I (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”) e prenotada no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua celebração.

2.2.2. Caso a Promitente não cumpra com as obrigações e/ou prazos previstos no item 2.2.1, acima, fica a Promissária autorizada a formalizar os Contratos de Alienação Fiduciária e promover os respectivos registros, com base na Procuração Pública, abaixo definida.

2.2.3. Todas as despesas com a formalização e o registro da Alienação Fiduciária do Imóvel em Dação, tais como emolumentos do Cartório de Registro de Imóveis competente, serão de exclusiva responsabilidade da Promitente.

2.3. Entrega de Documentos: Deverá a Promitente providenciar e entregar à Promissária, dentro do prazo de vigência legal, toda e qualquer certidão ou documento porventura solicitado pelo Oficial de Registro de Imóveis para a realização do registro da alienação fiduciária na matrícula do respectivo Imóvel em Dação.

2.4. Obrigações da Promitente: Além das demais obrigações assumidas neste Contrato, a Promitente obriga-se a outorgar à Promissária, procuração pública com poderes específicos para que a Promissária formalize o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e registre a Alienação Fiduciária do Imóvel em Dação, nos termos da minuta anexa ao presente na forma do Anexo II (“Procuração Pública”).

2.4.1. A Procuração Pública terá prazo máximo de 1 (um) ano, sendo certo que, a Promitente está obrigada a entregar à Promissária nova Procuração Pública com, no máximo, 30 (trinta) dias após o recebimento do Imóvel de Dação como forma de pagamento pelas Unidades.

2.4.2. Se por qualquer motivo a Procuração Pública não for aceita pelo Cartório de Registro de Imóveis, a Promitente obriga-se a renová-la no prazo de até 20 (vinte) dias contados do recebimento de solicitação neste sentido.

## CLÁUSULA TERCEIRA – PENALIDADES

3.1. Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Contrato será devido pela Parte inadimplente à outra, a partir da verificação da mora:

1. Aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e
2. Aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, *pro rata die*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora.

3.1.1. Caso a Promitente venha a descumprir qualquer das suas obrigações previstas no presente Contrato, esta ficará obrigada a pagar multa não compensatória, correspondente à R$1.000,00 (mil reais) por dia de atraso, limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, sem prejuízo de eventual indenização por perdas e danos diretos.

3.1.2. As penalidades previstas acima são estabelecidas sem prejuízo de a Parte prejudicada poder optar, a seu exclusivo critério, por pleitear a execução específica da obrigação, nos termos previstos neste Contrato e/ou nos termos da legislação vigente.

## CLÁUSULA QUARTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outros que venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos nos endereços abaixo. Cada Parte deverá comunicar imediatamente a outra sobre a mudança de seu endereço.

Para a *Promitente:*

**SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

[=]

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

Para a *Promissária*:

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

Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152

CEP 01451-010 – Cidade de São Paulo – SP

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: 11 4562-7080

E-mail: rarruy@nminvest.com.br; contato@cpsec.com.br.

4.2. Extensão das Obrigações: As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

4.3. Vigência: Este Contrato produz efeitos a partir desta data e permanecerá em vigor até que exauridas todas as obrigações aqui previstas.

4.4. Tolerância das Partes: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

4.5. Alterações Contratuais: Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição deste Contrato terá efeito, salvo se efetuada por escrito, rubricada e assinada por todas as Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

4.6. Execução Específica: As Partes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra Parte neste Contrato, de acordo com as disposições da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (“Código de Processo Civil”). Nesse sentido, as Partes reconhecem e concordam que o pagamento de perdas e danos diretos não constitui compensação adequada pela violação de qualquer obrigação assumida pelas Partes neste Contrato e que a execução específica das obrigações é um remédio legal necessário em complemento ao pagamento de perdas e danos.

4.7. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784, inciso XIII, do Código de Processo Civil.

4.8. Registro: O presente Contrato deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes.

**CLÁUSULA QUINTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

5.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

5.2. 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 deste Contrato, 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 Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 03 de fevereiro de 2020.

*(Página de Assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda. e Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)*

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

*(Página de Assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda. e Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)*

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

*Testemunhas:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:RG nº:CPF/ME nº: |  | Nome:RG nº:CPF/ME nº: |

# ANEXO I

**MINUTA DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL**

[=]

# ANEXO II

**MINUTA DE PROCURAÇÃO PÚBLICA**

**SAIBAM** quantos este público instrumento virem que no ano de [=] ([=]) aos [=] ([=]) dias do mês de [=] nesta Cidade de [=], Estado de [=], na [*endereço*], onde eu, escrevente, a chamado vim, compareceu como outorgante **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 Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 30.080.159/0001-24, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Outorgante”); reconhecida como a própria por meio dos documentos exibidos em seu original, do que dou fé. Pela Outorgante, na forma como vem representada, foi-me dito que por este público instrumento e na melhor forma de direito, nomeia e constitui sua bastante procuradora: **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 (“Outorgada”); a qual confere poderes para a finalidade especial de representar a Outorgante, na constituição da alienação fiduciária, conforme previsto na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Alienação Fiduciária”) sobre o imóvel objeto da matrícula nº [=] do [=] Cartório de Registro de Imóveis Da Comarca de [=], Estado do [=], localizado na [=] (“Imóvel”), em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Outorgante no âmbito da Cédula de Crédito Bancário nº [=], emitida pela Outorgante em [=] (“Cédula”), incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal (conforme definido na Cédula), conforme aplicável, Juros Remuneratórios (conforme definido na Cédula) ou encargos de qualquer natureza, com poderes para: (i) assinar e rubricar os contratos de alienação fiduciária, com a finalidade única e específica de celebrar o contrato de Alienação Fiduciária sobre o Imóvel, seus eventuais aditamentos e aqueles necessários para as demais finalidades previstas neste mandato, assim como praticar todo e qualquer ato necessário ao bom e fiel cumprimento do presente mandato; e (ii) representar a Outorgante perante o [=]º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de [=], Estado do [=], a fim de requerer, declarar, promover, averbar, registrar e/ou assinar o que for necessário para a obtenção do registro da Alienação Fiduciária. **Esta procuração é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, e vigorará pelo prazo de 1 (um) ano, a contar desta data, vencendo-se, portanto, no dia [=]**.- De como assim o disse, dou fé me pediram que lhes lavrasse este instrumento o qual foi feito, lhes li em voz alta, aceitaram e assinam.

São Paulo, [=] de [=] de [=].

|  |
| --- |
| **SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.** |