

**ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DA
SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.
REALIZADA EM 09 DE OUTUBRO DE 2020
CNPJ 30.080.159/0001-24
NIRE 43.208.260.728**

1. **DATA, LOCAL E HORA:** No dia 09 de outubro de 2020, às 8 horas, na sede social da **SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") 30.080.159/0001-24, localizada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vinte e Quatro de Outubro nº 353, sala 407, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90510-002 ("Sociedade").
2. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada as formalidades da convocação nos termos do artigo 1.072, §2º, da Lei n 10.406 de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil")
3. **PRESENÇA:** Presentes os sócios representando a totalidade do capital social da Sociedade.
4. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente **PEDRO ROTA ELY**, brasileiro, natural de Porto Alegre/RS, nascido em 23/08/1985, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade nº1066362136, expedida pela SSP/IGP/DI/RS, inscrito no CPF sob o nº012.457.660-58, residente e domiciliado à Rua Vicente da Fontoura, 2.905, apto. 205, bairro Bela Vista, Porto Alegre/RS, CEP 90460-065; e Secretário **TIAGO ROTA ELY**, brasileiro, natural de Porto Alegre/RS, nascido em 25/11/1981, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 5066362632, expedida pela SSP/IGP/DI/RS, inscrito no CPF sob nº 000.299.840-84, residente e domiciliado à Rua Dr. Florêncio Ygartua, nº 60, apto. 405, bairro Moinhos de Vento, CEP 90430-010, Porto Alegre/RS.
5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:
 - a. A emissão de "Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7", no valor de principal de R\$30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais) ("CCB"), em favor da **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 ("Credora"), para fins de financiamento das atividades relacionadas à incorporação imobiliária do empreendimento que 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 ("Empreendimento Alvo");

- b. A cessão, por parte da Credora, da totalidade dos créditos imobiliários, bem como todos os direitos e obrigações oriundos da CCB ("Créditos Imobiliários"), para 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 ("Securizadora"), mediante celebração do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), que serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série da 1ª emissão da Securizadora ("CRI" e "Operação", respectivamente);
- c. A outorga, em favor da Securizadora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, de cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades já comercializadas integrantes do Empreendimento Alvo ("Unidades Vendidas") e das unidades integrantes do Empreendimento Alvo mantidas em estoque para futura comercialização que venham a ser vendidas ("Unidades em Estoque"), em garantia do cumprimento da integralidade obrigações previstas na CCB, no âmbito da Operação ("Obrigações Garantidas" e "Cessão Fiduciária"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária");
- d. A outorga, em favor da Securizadora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, de alienação fiduciária sobre as Unidades Vendidas e Unidades em Estoque do Empreendimento Alvo, a fim de garantir o cumprimento integral das Obrigações Garantidas ("Alienação Fiduciária Unidades"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária");
- e. A outorga, em favor da Securizadora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, de promessa de alienação fiduciária de eventuais imóveis que serão recebidos pela Sociedade como parte do pagamento das Unidades Vendidas do Empreendimento Alvo, a fim de garantir o cumprimento integral das Obrigações Garantidas ("Promessa de Alienação Fiduciária" e, quando em conjunto com a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária Unidades, doravante denominadas "Garantias"), nos termos do "*Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" ("Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária"); e
- f. Caso aprovada a matéria constante nos itens "a" a "e" retro, a autorização aos diretores da Sociedade para assinar todos e quaisquer documentos, bem como praticar todos e quaisquer atos que se fizerem necessários para a efetivação da Operação, da Oferta Pública Restrita e da constituição das Garantias.

6. DELIBERAÇÕES: Após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da ordem do dia, os sócios da Sociedade, por unanimidade de votos e sem restrições, estarão aptos a aprovar todas as matérias constantes da ordem do dia, conforme segue:

- a. A emissão da Cédula de Crédito Bancário no valor de R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais);
- b. A cessão dos Créditos Imobiliários em favor da Credora;
- c. A constituição das garantias de Cessão Fiduciária em favor da Securitizadora ;
- d. A Alienação Fiduciária Unidades em favor da Securitizadora;
- e. A Promessa de Alienação Fiduciária em favor da Securitizadora em garantia das Obrigações Garantidas;
- f. A autorização para que os diretores da Sociedade negociem e firmem todos e quaisquer documentos que se façam necessários para a emissão da CCB, a outorga das Garantias e a realização da Operação, incluindo, mas não se limitando a celebração: (i) da CCB; (ii) do Contrato de Cessão; (iii) do Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária; (v) do Contrato de Alienação Fiduciária; e (vi) de todos e quaisquer documentos que se façam necessários para a realização da Operação. Ficam, também, expressamente ratificados todos os atos dos diretores da Sociedade realizados até a presente data relacionados às deliberações ora aprovadas. Os sócios autorizam, ainda, a nomeação, pelos diretores da Sociedade, de procurador para, em nome da Sociedade, formalizar todos os atos inerentes ou relacionados à Operação e a outorga das Garantias.

7. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a Reunião de Sócios, lavrando-se a presente ata que, lida e aceita, foi assinada por todos os presentes.

8. **Sócios presentes à Reunião**: Pedro Rota Ely e Rotta Ely Construções E Incorporações Ltda., representada por seu sócio administrador, Pedro Rota Ely .

Porto Alegre/RS, 09 de outubro de 2020.

PEDRO ROTA ELY

Presidente da Reunião de Sócios
Sócio Administrador

TIAGO ROTA ELY

Secretário da Reunião de Sócios

ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA

Representada por seu sócio administrador Pedro Rota Ely
Sócia