

## SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

### I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**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, doravante simplesmente designada ("Securizadora"); e

**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 2800, Bairro Praia de Belas, CEP 90110-150, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.614.490/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Devedora").

Sendo a Securizadora e a Devedora denominadas em conjunto simplesmente como "Partes" e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como "Parte";

### II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) em 01 de Outubro de 2019, a Devedora emitiu, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, na Avenida Cristovão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50 ("CHP"), a *Cédula de Crédito Bancário n.º 11501454-3* ("CCB"), no valor total de principal de R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais) ("Valor Principal"), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei 10.931/04"), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado exclusivamente ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial, qual seja o empreendimento imobiliário denominado "Empreendimento Cobalto", objeto da matrícula nº 30.874 do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul ("Empreendimento Alvo"), de propriedade da Devedora, sendo que o Empreendimento Alvo está devidamente identificado no Anexo III da CCB;

b) a Devedora se obrigou a pagar em favor da CHP o valor do financiamento imobiliário para fins exclusivamente residenciais a ela concedido pelo CHP, conforme previsto na CCB, acrescido de Juros Remuneratórios, nos termos da CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB ("Créditos Imobiliários");

**c)** A CHP cedeu, à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante a celebração do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão");

**d)** A Devedora, no âmbito da CCB, se obrigou a outorgar, em garantia, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na CCB, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), as seguintes garantias:

(i) cessão fiduciária ("Cessão Fiduciária") da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Devedora oriundos da comercialização das Unidades Vendidas (conforme definido na CCB) e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Devedora oriundos da eventual comercialização das Unidades em Estoque (conforme definido na CCB) ("Direitos Creditórios"), formalizadas por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*", entre a Devedora e a Securitizadora ("Contrato de Cessão Fiduciária");

(ii) alienação fiduciária sobre as Unidades em Estoque do Empreendimento Alvo ("Alienação Fiduciária de Imóveis"), por meio da celebração em 01 de outubro de 2019, do Instrumento Particular de Alienação de Imóveis em Garantia e Outras Avenças ("Contrato de Alienação Fiduciária"), entre a Devedora e a Securitizadora;

(iii) promessa de alienação fiduciária dos Imóveis em Dação (conforme definido na CCB) ("Promessa de Alienação Fiduciária"), formalizada em 01 de outubro de 2019, por meio da celebração do "*Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" ("Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária e com o Contrato de Alienação Fiduciária, denominados simplesmente como "Instrumentos de Garantia") e, quando efetivamente constituídas as alienações fiduciárias sobre os Imóveis em Dação, denominadas "Alienações Fiduciárias dos Imóveis em Dação"; e

(iv) aval outorgado pelos Interveniente Anuentes, conforme definidos no Contrato de Cessão, na qualidade de avalistas.

**e)** A Securitizadora emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com Garantia Real e Sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI");

**f)** a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

**g)** a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da sua 1ª Emissão ("CRI"), conforme o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*, celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário;

**h)** em 15 de outubro de 2021 os titulares de CRI da 3ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora se reuniram em assembleia geral, na qual foi deliberado as aprovações a seguir relacionadas, assim como, a autorização para que a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, praticarem todos os atos necessários em relação aos Documentos da Operação (conforme definido na referida assembleia:

- a. A aplicação de 50% (cinquenta por cento) da variação anual do IGP-M relativa ao período de 20/10/2020 até 20/10/2021, de tal modo que o fator de atualização monetária do Valor Nominal do CRI para o período indicado corresponda a 1,15575790 em 20/10/2021;
- b. A alteração dos Juros Remuneratórios de 13,50% a.a. para 19,56% a.a. a partir de 21/10/2021, inclusive, sendo que os Juros Remuneratórios apurados em 20/10/2021 serão pagos com a taxa de 13,50% a.a., sendo os Juros Remuneratórios apurados com a taxa de 19,56% a.a. serão pagos mensalmente, com o primeiro pagamento devido em 20/11/2021 e o último na Data de Vencimento;
- c. A não atualização monetária dos CRI a partir de 21/10/2021;
- d. A prorrogação da Data de Vencimento dos CRI para 20/01/2022; e
- e. A aprovação do cancelamento do evento de pagamento de amortização devido em 20/11/2021 e consequente prorrogação do mesmo para a nova Data de Vencimento.

**i)** em 01 de fevereiro de 2022 os titulares de CRI da 3ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora se reuniram em assembleia geral ("AGT 01/02/2022"), onde foi aprovado a inclusão de garantia real, composta pelo imóvel descrito no Anexo II do presente Segundo Aditamento;

**j)** as Partes desejam aditar o Contrato de Alienação Fiduciária para que este seja adequado quanto ao deliberado na AGT 01/02/2022.

RESOLVEM as Partes firmar o presente "Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Segundo Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

### III – CLÁUSULAS:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS ALTERAÇÕES

1.2. **Alteração do Anexo II:** Por esse Segundo Aditamento, as Partes aprovam a inclusão do imóvel, cuja característica esta definida abaixo:

| Descrição da Unidade  | Valor Mínimo   |
|---|--|
| <p><b>APARTAMENTO TORRE NORTE - 501:</b> localizado no quinto (5º) pavimento da torre norte, à esquerda de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre sul, possuindo 101,00 m<sup>2</sup> de área real privativa, 45,75m<sup>2</sup> de área real de uso comum, 146,75m<sup>2</sup> de área real total, correspondendo à fração ideal de 0,013889 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.</p> <p>Matrícula: 55.949 – Registro de imóveis – 5ª Zona</p> | <p><b>(a)</b> Nesta data, o valor da unidade é de R\$ 800.000,00, que corresponde a 18,6331% do saldo devedor das Obrigações Garantidas em 20/01/2022 (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou <b>(b)</b> o valor médio por metro quadrado relativo às respectivas áreas reais privativas, das 5 (cinco) últimas Unidades Vendidas do Empreendimento Alvo que tenham sido prometidas à venda ou alienadas pela Fiduciante multiplicado pela metragem quadrada de 101,00 m<sup>2</sup>, <b>o que for maior.</b></p> |

#### CLÁUSULA SEGUNDA - DAS RATIFICAÇÕES

2.1. **Ratificações:** Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidas no Contrato de Alienação Fiduciária e Anexos, que não tenham sido expressamente alteradas por este Segundo Aditamento.

#### CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. **Registro:** A Devedora deverá providenciar o registro deste Segundo Aditamento no Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data de assinatura, sendo que todos os custos e despesas relativos a tal registro correrão por conta da Devedora.

3.2. **Irrevogabilidade:** Este Segundo Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

3.3. **Foro:** As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Segundo Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

3.4. Lei: O presente Segundo Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

As Partes acordam que este documento será celebrado eletronicamente, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Lei nº 14.063/2020. Para fins de esclarecimento, as Partes acordam que este documento presumir-se-á autêntico e verdadeiro, consentindo, autorizando, aceitando e reconhecendo neste ato como válida qualquer forma de prova de autenticidade deste documento por meio das correspondentes assinaturas eletrônicas no documento, por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, conforme disposto na Lei 14.063/2020, observado que as assinaturas eletrônicas serão suficientes para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia do presente instrumento e suas condições, assim como para a respectiva vinculação das Partes a seus termos. As Partes também concordam que a assinatura eletrônica deste documento não obsta ou prejudica sua exequibilidade, devendo ser considerado, para todos os fins de direito, um título executivo extrajudicial.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2022.

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

*Securitizadora*

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor Presidente

**ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**

*Devedora*

*p.p/ Rodrigo Geraldi Arruy*

Testemunhas:

Nome: Mara Cristina Lima

CPF: 148.236.208-28

Nome: Flavia Rezende Dias

CPF: 370.616.918-59

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/EA11-5E7F-0F1E-58DA> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

**Código para verificação: EA11-5E7F-0F1E-58DA**



### Hash do Documento

47FCFAB0B9CE5E572E8A194704E4046E592FA57748BD69706B1808F85B36E6AF

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 18/02/2022 é(são) :

- Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em  
18/02/2022 17:19 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Rodrigo Geraldi Arruy (Fiduciário e Procurador) - 250.333.968-97  
em 18/02/2022 16:47 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em  
18/02/2022 16:40 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

