

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

O presente Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças é celebrado por e entre:

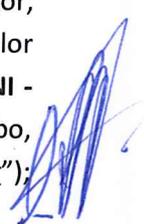
ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2800, Bairro Praia de Belas, CEP 90110-150, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.614.490/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Fiduciante");

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS 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 ("Fiduciária" ou "Securitizadora", respectivamente); e

(sendo a Fiduciante e a Fiduciária denominadas, conjuntamente, como "Partes" e, individualmente, como "Parte")

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) A Fiduciante é proprietária e legítima possuidora do imóvel objeto da matrícula nº 30.874, do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre – RS ("Imóvel") onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Empreendimento Cobalto" ("Empreendimento Alvo");
- b) O Empreendimento Alvo está em desenvolvimento nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, com a incorporação imobiliária registrada sob o R.4/30.874, em 25 de agosto de 2015, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas sendo certo que algumas dessas unidades já foram comercializadas pela Fiduciante ("Unidades");
- c) As unidades do Empreendimento Alvo descritas no Anexo I ao presente instrumento, nesta data, já foram comercializadas pela Fiduciante a terceiros adquirentes ("Unidades Vendidas");
- d) As unidades do Empreendimento Alvo descritas no Anexo II ao presente instrumento, de propriedade da Fiduciante, na presente data, ainda não foram comercializadas pela Fiduciante ("Unidades em Estoque");
- e) A Fiduciante emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a Cédula de Crédito Bancário ("CCB" ou "Cédula") nº 11501454-3, em 01 de Outubro de 2019, no valor de R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais) em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, 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/MF sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Credor");


1

- f) Em decorrência da emissão da Cédula, a Fiduciante se obrigou, entre outras obrigações, a pagar ao Credor os créditos imobiliários decorrentes da Cédula, que compreendem a obrigação de pagamento pela Fiduciante do Valor Principal e os Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Fiduciante 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");
- g) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas 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 Fiduciante se obrigou a outorgar, entre outras garantias, (i) a cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Fiduciante oriundos da comercialização das Unidades Vendidas ("Direitos Creditórios Unidades Vendidas"), (ii) a alienação fiduciária das Unidades em Estoque ("Alienação Fiduciária Unidades em Estoque"); e (iii) a promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Fiduciante oriundos da eventual comercialização das Unidades em Estoque ("Direitos Creditórios Unidades em Estoque", sendo que, os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente como "Direitos Creditórios");
- h) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes da CCB foram cedidos pelo Credor, em 01 de Outubro de 2019, para a Securitizadora, conforme o disposto no "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" celebrado entre o Credor, a Securitizadora, a Fiduciante, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas, conforme definidos no referido instrumento, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão");
- i) A Securitizadora 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 Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" celebrado, em 01 de Outubro de 2019, entre a Fiduciária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade 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 sob o nº 15.227.994/0001-50 ("Agente Fiduciário");
- j) A CCI foi vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitidos pela Securitizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*", celebrado, em 01 de Outubro de 2019, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), 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");

k) 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 CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme o "*Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação*", celebrado em 01 de Outubro de 2019 ("Contrato de Distribuição"); e

l) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar este "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

(Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos 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).

III – CLÁUSULAS:

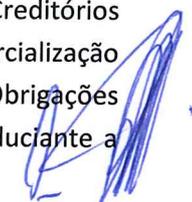
CLÁUSULA PRIMEIRA – CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Cessão Fiduciária em Garantia: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei 4.728/65, e dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios, de sua titularidade, conforme elencados no Anexo I e no Anexo II ao presente Contrato, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante oriundos da comercialização das Unidades Vendidas e das Unidades em Estoque.

1.1.1. A Fiduciante obriga-se a não compensar os Direitos Creditórios com nenhum valor que seja devido pela Securitizadora, por força de outra relação contratual que não a descrita neste Contrato.

1.1.2. A Fiduciante deverá ceder fiduciariamente quaisquer novos Direitos Creditórios Unidades em Estoque que venham a ser titulados por ela relativamente à comercialização das Unidades em Estoque, a qualquer tempo até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, os quais passarão a integrar a Cessão Fiduciária, obrigando-se a Fiduciante a

R


3

celebrar os respectivos aditamentos ao presente Contrato, na forma de seu Anexo III, a cada 90 (noventa dias) ou sempre que ocorrer a venda de, no mínimo, 03 (três) unidades que gerarão Direitos Creditórios Unidades em Estoque, a contar da presente data.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Descrição das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas possuem as características descritas na CCB que, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728/65 e do artigo 18 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:

- (i) *Valor Total da Dívida:* R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais) (“Valor Principal”);
- (ii) *Data de Emissão da CCB:* 01 de Outubro de 2019;
- (iii) *Prazo e Data de Vencimento:* 811 (oitocentos e onze) dias, vencendo-se, portanto, em 20 de novembro de 2021;
- (iv) *Remuneração:* Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 13,50% (treze inteiros e cinquenta por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, 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;
- (v) *Atualização Monetária:* O Valor Principal será atualizado monetariamente anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV;
- (vi) *Periodicidade de Pagamento do Juros Remuneratórios:* mensal;
- (vii) *Fórmula de cálculo da Remuneração:* A Remuneração será calculada conforme fórmula descrita no Anexo II da CCB;
- (viii) *Encargos Moratórios:* No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações 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 (conforme definidos na Cédula), será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor de Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula; e
- (ix) *Demais características:* O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão discriminadas na própria CCB.

CLÁUSULA TERCEIRA – APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. Formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A Fiduciante se obriga a, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, assim como de qualquer aditamento a este Contrato: (a) a protocola-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes; e (b) às suas expensas enviar à Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia deste Contrato registrado nos termos do item (a) acima.

3.1.1. Todos e quaisquer custos, despesas taxas e/ou tributos das averbações e registros relacionados à celebração e registro do presente Contrato, das garantias nele previstas ou de qualquer alteração do mesmo serão de responsabilidade da Fiduciante. Não obstante, a Fiduciária poderá, caso a Fiduciante não faça, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome da Fiduciante, a qual reconhece desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Fiduciária sem prejuízo do descumprimento de obrigação não pecuniária, para pagamento dos custos e/ou despesas relativas aos registros e demais formalidades previstas neste Contrato. Nestes casos, a Fiduciante deverá reembolsar a Fiduciária por tais custos e/ou despesas no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva nota de débito emitida pela Fiduciária.

CLÁUSULA QUARTA – ADMINISTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

4.1. Administração dos Recebíveis: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Direitos Creditórios serão exercidas pela Fiduciante, ficando responsável, inclusive, pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Direitos Creditórios.

4.2. Notificação aos Devedores: Sem prejuízo do quanto previsto na alínea “i” do item 6.1. abaixo, a Fiduciante obriga-se a comunicar aos devedores dos Direitos Creditórios (“Devedores”) sobre a presente Cessão Fiduciária, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de celebração do presente Contrato quando se tratarem de Unidades Vendidas e no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de celebração de cada um dos instrumentos de comercialização quando se tratarem da comercialização de Unidades em Estoque, por meio de envio de notificação por carta registrada com Aviso de Recebimento ou mediante protocolo de recebimento devidamente assinado, preparada na forma do Anexo IV (“Notificação”) para os fins do artigo 290 do Código Civil Brasileiro, informando que os pagamentos dos valores devidos no âmbito dos contratos de comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Alvo deverão ser realizados na Conta Centralizadora, sem prejuízo da indicação da presente Cessão Fiduciária e da Conta Centralizadora também nos boletos para pagamento dos Direitos Creditórios.

4.2.1. A partir da presente data e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá assegurar que a totalidade dos Direitos Creditórios seja direcionada para a Conta Centralizadora.

4.2.2. Caso quaisquer recursos relativos aos Direitos Creditórios sejam erroneamente transferidos ou depositados pelos devedores em conta diversa da Conta Centralizadora, por qualquer motivo, a Fiduciante deverá providenciar a transferência de tais recursos para a Conta Centralizadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de recebimento.

4.3. Utilização dos Recursos: Os Direitos Creditórios serão depositados diretamente na Conta Centralizadora e deverão ser utilizados pela Fiduciária para amortização dos CRI da seguinte forma:

- (i) liberação para a Devedora do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET;
- (ii) pagamento das Despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definidas no Contrato de Cessão;
- (iii) pagamento dos Juros Remuneratórios nas Datas de Pagamento, conforme previstas no Anexo II da CCB;
- (iv) retenção do montante necessário para composição da Correção INCC do respectivo mês conforme definido na CCB; e
- (v) amortização antecipada obrigatória do Valor Principal, se for o caso.

4.4. Vencimento Antecipado: Na ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos no item 5.1. da CCB, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, optar, livremente, por utilizar ou não os Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora para pagamento do Saldo Devedor, conforme definido no Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA - EXCUSSÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS

5.1. Excussão da Garantia Fiduciária: A Fiduciante autoriza a Securitizadora, no caso de inadimplência de quaisquer das Obrigações Garantidas, a imediatamente exercer todos os direitos referentes aos Direitos Creditórios, independentemente de qualquer ato, notificação judicial ou extrajudicial, podendo inclusive alienar os Direitos Creditórios, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia, pregão público ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, conforme o artigo 66-B, caput, da Lei nº 4.728/65, para o pagamento das Obrigações Garantidas.

5.1.1. A Securitizadora fica desde já autorizada a praticar todos os atos de forma a cumprir o disposto neste Contrato. Para tanto a Fiduciante, neste ato e na melhor forma de direito, conferem desde já à Securitizadora, nos termos do artigo 684 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para atuar como procuradora em nome da Fiduciante, respondendo pelos eventuais abusos que cometer no exercício dos poderes que lhe forem conferidos no âmbito desta cláusula.

5.1.2. A eventual excussão parcial da Cessão Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato e não implicará na liberação da Cessão Fiduciária ora constituída, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

5.2. Saldo Remanescente: Observado o disposto no item 4.3 acima, caso, após a utilização dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente disponibilizado à Fiduciante, mediante transferência para a conta corrente nº 326-3, agência 3708, Banco Bradesco de titularidade da Fiduciante ("Conta de Livre Movimentação"), em até 2 (dois) Dias Úteis contados do adimplemento da totalidade das Obrigações Garantidas.

5.3. Pluralidade de Garantias: As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária, a seu exclusivo critério, definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução da presente garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária para satisfação das Obrigações Garantidas.

5.4. Extinção: Cumpridas as Obrigações Garantidas, este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios será imediatamente restituída pela Securitizadora à Fiduciante.

CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

6.1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato ou em lei, a Fiduciante, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, obriga-se, perante a Fiduciária a:

(i) tomar todas as providências para que os Direitos Creditórios sejam depositados diretamente na Conta Centralizadora, incluindo o envio das Notificações, conforme previsto no item 4.2., acima, bem como a inclusão de informação acerca da Cessão Fiduciária nos boletos de pagamento a serem enviados para os respectivos devedores, para fins de cumprimento no disposto no art. 290 do Código Civil Brasileiro;

(ii) manter a garantia aqui constituída vigente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os seus termos e evidenciar na sua contabilidade de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;

(iii) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (a) para a validade e exequibilidade deste Contrato; e (b) para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações sob este Contrato;

(iv) responsabilizar-se por todos os custos e despesas incorridos com o registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos;

(v) cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato;

(vi) não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou outorgar qualquer opção de compra ou venda ou dispor ou constituir qualquer ônus ou gravame, incluindo, mas não se limitando a constituição de penhor, penhora, depósito, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou preferência, prioridade ou qualquer negócio jurídico similar (“Ônus”), judicial ou extrajudicial, sobre, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, qualquer dos Direitos Creditórios e/ou dos direitos a estes inerentes, exceto pela cessão fiduciária objeto deste Contrato e pelas obrigações assumidas no âmbito dos CRI;

(vii) tomar as providências que, de forma razoável, a Fiduciária venha a solicitar ocasionalmente para proteger ou preservar os Direitos Creditórios, incluindo firmar e entregar todos os instrumentos e documentos adicionais relacionados ao presente Contrato;

(viii) prestar à Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) corridos contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou, no caso da ocorrência de um inadimplemento, em até 5 (cinco) corridos, as informações e enviar os documentos necessários à excussão da Cessão Fiduciária aqui constituída;

(ix) informar no prazo de 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento à Fiduciária, detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia que afete a garantia objeto deste Contrato, defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Direitos Creditórios, observado entretanto que quaisquer procedimentos de distrato de compras e venda das Unidades Vendidas e das Unidades em Estoque serão destacados apenas no relatório mensal a ser enviado nos termos do item (xii) abaixo;

(x) pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições presente ou futuramente incidentes sobre os Direitos Creditórios;

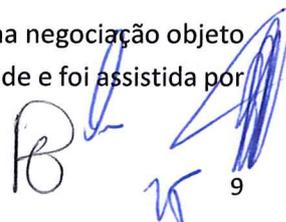
(xi) enviar todos os relatórios necessários ao acompanhamento da garantia, como os contratos de comercialização das Unidades Vendidas e das Unidades em Estoque integrantes do Empreendimento Alvo, entre outros; e

(xii) enviar mensalmente à Securitizadora, sempre até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, relatório contendo todas as vendas de Unidades Vendidas realizadas no Período de Verificação da Cessão Fiduciária do mês imediatamente anterior (“Período de Verificação da Cessão Fiduciária”), bem como todas as Unidades em Estoque.

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES DAS PARTES

7.1. Declarações: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte nesta data que:

- (i) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- (ii) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;
- (iii) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (iv) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (d) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (e) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;
- (v) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a eles de boa-fé e com lealdade;
- (vi) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- (vii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Cedente as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- (viii) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro.
- (ix) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (x) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por


9

assessores legais na sua negociação;

(xi) este Contrato constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;

(xii) as declarações e garantias prestadas neste contrato são verdadeiras, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste contrato e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;

(xiii) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

(xiv) as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e

(xv) foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

7.2. Declarações da Fiduciante: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, a Fiduciante, declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

(i) os Direitos Creditórios, nesta data, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, encargos, direitos de garantia, opções, reivindicações, defeitos de titularidade, penhores, entendimentos ou acordos ou outras restrições sobre titularidade ou transferência de qualquer natureza e/ou quaisquer direitos de terceiro;

(ii) é a legítima proprietária dos Direitos Creditórios, responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade, certeza, liquidez e autenticidade dos Direitos Creditórios e pela cessão fiduciária destes nos termos deste Contrato;

(iii) a assinatura, cumprimento das obrigações e os pagamentos oriundos deste Contrato não violam e não violarão qualquer lei, regra, regulamento, ordem, julgamento ou decreto aplicáveis à Fiduciante, nem conflitam com, resultarão em desistência de, ou constituirão mora em relação a qualquer contrato ou instrumento de que a Fiduciante seja parte ou a ele aplicável;

(iv) não tem conhecimento da existência de quaisquer pendências potenciais ou efetivas, ações judiciais ou procedimentos administrativos perante qualquer órgão do judiciário, agência governamental, comissão, câmara ou outro órgão administrativo, das quais sejam parte ou que possam afetá-los, que possam ter um efeito prejudicial significativo sobre o patrimônio da Fiduciante ou sobre sua capacidade de conduzir suas operações, ou que possam prejudicar o cumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas por este Contrato; e

(v) todas as informações disponibilizadas à Fiduciária por ou em nome da Fiduciante têm sido e serão, a qualquer tempo, durante o prazo de vigência deste Contrato, corretas em seu conteúdo e não contêm e não conterão qualquer afirmação falsa ou omissão sobre fato relevante.

7.2.1. Não obstante o disposto acima, a Fiduciante obriga-se a dar ciência à Fiduciária caso, durante a vigência deste Contrato, os Direitos Creditórios não se encontrem livres e desembaraçados de ônus, restrições, dívidas ou gravames.

7.2.2. As declarações e garantias aqui prestadas pela Fiduciante subsistirão à celebração deste Contrato, devendo ser mantidas até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

7.2.3. A Fiduciante compromete-se ainda a indenizar e manter indene a Fiduciária e suas respectivas coligadas, diretores, conselheiros, empregados, agentes e consultores contra todas e quaisquer reivindicações, danos diretos, perdas, responsabilidades e despesas (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios) em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que contra ele venha a ser cobrado, em cada caso em decorrência de não veracidade, omissão ou inexatidão de quaisquer das declarações e garantias aqui contidas.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Se para a Fiduciante:

ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Avenida Borges de Medeiros, nº 2800, Bairro Praia de Belas
CEP 90110-150, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul

At.: Pedro Ely

Tel.: (51) 3018-1700

E-mail: pedro@rottaely.com.br

Se para a Fiduciária:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS 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: contato@cpsec.com.br; rarruy@nminvest.com.br

8.1.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou

com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados no item 8.1. acima. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (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, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

8.2. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

8.3. Sucessão: O presente Contrato é celebrado 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.

8.4. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato 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).

8.5. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: (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, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido

8.6. Aditamentos: Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

8.7. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, “Dia Útil” significa de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais, para os pagamentos que forem realizados por meio da B3, e sábado, domingo, feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

B


26

8.8. 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 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

8.9. Divergência: Em caso de dúvidas ou divergências de interpretação entre as disposições deste Contrato e da Cédula, prevalecerá o disposto na Cédula.

CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

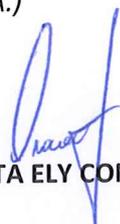
9.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 01 de Outubro de 2019.

*Espaço deixado intencionalmente em branco.
Páginas de assinaturas abaixo.*

(Página de assinatura 1/2 do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", celebrado em entre a Rotta Ely Construções e Incorporações Ltda. e a Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.)


ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.
Fiduciante



Nome: PIAÇO ROTA ELY
Cargo: SÓCIO-DIRETOR

Nome: PEDRO ROTA ELY
Cargo: SÓCIO - DIRETOR



(Página de assinatura 2/2 do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", celebrado em entre a Rotta Ely Construções e Incorporações Ltda. e a Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.)

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Fiduciária

Nome: **Rodrigo Geraldi Arruy**
Cargo:

DIRTOR

Testemunhas:

Nome: **Cristiane Cantanzaro dos Anjos**
RG: **RG: 45.859.742-9**
CPF/MF: **CPF: 376.176.508-84**

Nome: **Mara Cristina Lima**
RG: **RG: 23.199.917-3**
CPF/MF: **CPF: 148.236.208-28**

ANEXO I - RELAÇÃO DOS CONTRATOS DE COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES VENDIDAS

TORRE SUL – APARTAMENTOS

APTO. 201 – localizado no segundo pavimento respectivamente, o primeiro, de frente e a esquerda de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo 108,31 m² de área real privativa, 49,07 m² de área real de uso comum, 157,38 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,014894 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 202 – localizado no segundo pavimento respectivamente, o primeiro, de fundos e a esquerda de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo 107,64 m² de área real privativa, 48,76 m² de área real de uso comum, 156,40 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,014801 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 204 – localizado no segundo pavimento, o segundo de fundos a contar da esquerda para a direita de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo 104,05 m² de área real privativa, 47,13 m² de área real de uso comum, 151,18 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,014308 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 301 – localizado no terceiro pavimento respectivamente, de frente e a esquerda de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo 107,64 m² de área real privativa, 48,76 m² de área real de uso comum, 156,40 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,014801 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 302 – localizado no terceiro pavimento respectivamente, de fundos e a esquerda de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo 107,64 m² de área real privativa, 48,76 m² de área real de uso comum, 156,40 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,014801 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 303 – localizado no terceiro pavimento respectivamente, o segundo de frente e a direita a contar da esquerda para a direita de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo 92,57 m² de área real privativa, 41,93 m² de área real de uso comum, 134,50 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,012730 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

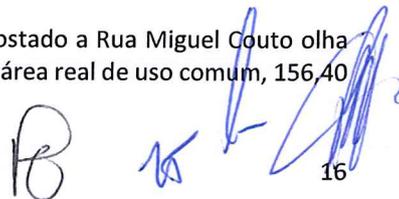
APTO. 304 – localizado no terceiro pavimento respectivamente, de fundos e ao centro de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo 103,68 m² de área real privativa, 46,97 m² de área real de uso comum, 150,65 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,014257 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 306 – localizado no terceiro pavimento respectivamente, de fundos a direita de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo 97,22 m² de área real privativa, 44,04 m² de área real de uso comum, 141,26 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013369 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTOS. 401 – localizados no quarto pavimento, de frente a esquerda de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 107,64 m² de área real privativa, 48,76 m² de área real de uso comum, 156,40 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,014801 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 501 – localizado no quinto pavimento, de frente a esquerda de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 107,64 m² de área real privativa, 48,76 m² de área real de uso comum, 156,40 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,014801 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 601 – localizado no sexto pavimento, de frente a esquerda de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 107,64 m² de área real privativa, 48,76 m² de área real de uso comum, 156,40



16

m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,014801 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 701 – localizado no sétimo pavimento, de frente a esquerda de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 107,64 m² de área real privativa, 48,76 m² de área real de uso comum, 156,40 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,014801 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 402 – localizados no quarto pavimento, de fundos a esquerda de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 107,64 m² de área real privativa, 48,76 m² de área real de uso comum, 156,40 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,014801 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 502 – localizados no quinto pavimento, de fundos a esquerda de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 107,64 m² de área real privativa, 48,76 m² de área real de uso comum, 156,40 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,014801 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 602 – localizados no sexto pavimento, de fundos a esquerda de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 107,64 m² de área real privativa, 48,76 m² de área real de uso comum, 156,40 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,014801 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 702 – localizados no sétimo pavimento, de fundos a esquerda de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 107,64 m² de área real privativa, 48,76 m² de área real de uso comum, 156,40 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,014801 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 403 – localizado no sétimo pavimento, de frente e ao centro de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 91,95 m² de área real privativa, 41,66 m² de área real de uso comum, 133,61 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,012644 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 503 – localizado no quinto pavimento, de frente e ao centro de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 91,95 m² de área real privativa, 41,66 m² de área real de uso comum, 133,61 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,012644 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício

APTO. 603 – localizado no sexto pavimento, de frente e ao centro de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 91,95 m² de área real privativa, 41,66 m² de área real de uso comum, 133,61 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,012644 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício

APTO. 703 – localizado no sétimo pavimento, de frente e ao centro de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 91,95 m² de área real privativa, 41,66 m² de área real de uso comum, 133,61 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,012644 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício

APTO. 404 – localizado no quarto pavimento, de fundos e ao centro de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 103,68 m² de área real privativa, 46,97 m² de área real de uso comum, 150,65 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,014257 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 504 – localizado no quinto pavimento, de fundos e ao centro de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 103,68 m² de área real privativa, 46,97 m² de área real de uso comum, 150,65 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,014257 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 604 – localizado no sexto pavimento, de fundos e ao centro de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 103,68 m² de área real privativa, 46,97 m² de área real de uso comum, 150,65 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,014257 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 704 – localizado no sétimo pavimento, de fundos e ao centro de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 103,68 m² de área real privativa, 46,97 m² de área real de uso comum, 150,65 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,014257 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 405 – localizado no quarto pavimento, de frente e a direita de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 94,57 m² de área real privativa, 42,84 m² de área real de uso comum, 137,41 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013005 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTOS. 505 – localizado no quinto pavimento, de frente e a direita de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 94,57 m² de área real privativa, 42,84 m² de área real de uso comum, 137,41 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013005 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTOS. 605 – localizado no sexto pavimento, de frente e a direita de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 94,57 m² de área real privativa, 42,84 m² de área real de uso comum, 137,41 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013005 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 705 – localizado no sétimo pavimento, de frente e a direita de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 94,57 m² de área real privativa, 42,84 m² de área real de uso comum, 137,41 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013005 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 406 – localizado no quarto pavimento, de fundos, a direita de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 96,52 m² de área real privativa, 43,72 m² de área real de uso comum, 140,24 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013273 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

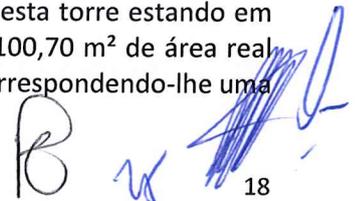
APTO. 506 – localizado no quinto pavimento, de fundos, a direita de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 96,52 m² de área real privativa, 43,72 m² de área real de uso comum, 140,24 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013273 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTOS. 606 – localizado no sexto pavimento, de fundos, a direita de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 96,52 m² de área real privativa, 43,72 m² de área real de uso comum, 140,24 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013273 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTOS. 706 – localizado no sétimo pavimento, de fundos, a direita de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo cada um 96,52 m² de área real privativa, 43,72 m² de área real de uso comum, 140,24 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013273 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

TORRE NORTE - APARTAMENTOS

APTO. 102 – localizado no térreo, ao fundo e a esquerda de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo 100,70 m² de área real privativa, 45,61 m² de área real de uso comum, 146,31 m² de área real total, correspondendo-lhe uma



fração ideal de 0,013848 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 104 – localizado no térreo, a direita e ao fundo de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo 100,70 m² de área real privativa, 45,61 m² de área real de uso comum, 146,31 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013848 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 201 – localizado no segundo pavimento, a esquerda de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo cada um 101,00 m² de área real privativa, 45,75 m² de área real de uso comum, 146,75 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013889 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTOS. 401 – localizado no quarto pavimento, a esquerda de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo cada um 101,00 m² de área real privativa, 45,75 m² de área real de uso comum, 146,75 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013889 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTOS. 501 – localizado no quinto pavimento, a esquerda de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo cada um 101,00 m² de área real privativa, 45,75 m² de área real de uso comum, 146,75 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013889 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 202 – localizado no segundo pavimento, ao fundo e a esquerda de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo cada um 100,09 m² de área real privativa, 45,35 m² de área real de uso comum, 145,44 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013764 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 302 – localizado no terceiro pavimento, ao fundo e a esquerda de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo cada um 100,09 m² de área real privativa, 45,35 m² de área real de uso comum, 145,44 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013764 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 502 – localizado no quinto pavimento, ao fundo e a esquerda de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo cada um 100,09 m² de área real privativa, 45,35 m² de área real de uso comum, 145,44 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013764 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 203 – localizado no segundo pavimento, a direita de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo cada um 101,00 m² de área real privativa, 45,75 m² de área real de uso comum, 146,75 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013889 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTOS. 303 – localizado no terceiro pavimento, a direita de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo cada um 101,00 m² de área real privativa, 45,75 m² de área real de uso comum, 146,75 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013889 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 403 – localizado no quarto pavimento, a direita de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo cada um 101,00 m² de área real

B

W



privativa, 45,75 m² de área real de uso comum, 146,75 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013889 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

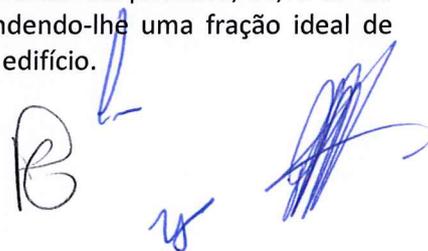
APTO. 503 – localizado no quinto pavimento, a direita de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo cada um 101,00 m² de área real privativa, 45,75 m² de área real de uso comum, 146,75 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013889 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 204 – localizado no segundo pavimento, a direita e ao fundo de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo cada um 100,09 m² de área real privativa, 45,35 m² de área real de uso comum, 145,44 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013764 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 404 – localizado no quarto pavimento, a direita e ao fundo de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo cada um 100,09 m² de área real privativa, 45,35 m² de área real de uso comum, 145,44 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013764 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 504 – localizado no quinto pavimento, a direita e ao fundo de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo cada um 100,09 m² de área real privativa, 45,35 m² de área real de uso comum, 145,44 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013764 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 602 – DUPLEX – localizado no sexto e sétimo pavimentos, de tipo duplex, com acesso pelo sexto pavimento, de fundos e a esquerda, de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo 187,00 m² de área real privativa, 84,72 m² de área real de uso comum, 271,72 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,025715 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.



ANEXO II - RELAÇÃO DAS UNIDADES EM ESTOQUE

TORRE NORTE

APTO. 301 – localizado no terceiro pavimento, a esquerda de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo cada um 101,00 m² de área real privativa, 45,75 m² de área real de uso comum, 146,75 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013889 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTOS. 304 – localizado no terceiro pavimento, a direita e ao fundo de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo cada um 100,09 m² de área real privativa, 45,35 m² de área real de uso comum, 145,44 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013764 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 402 – localizado no quarto pavimento, ao fundo e a esquerda de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo cada um 100,09 m² de área real privativa, 45,35 m² de área real de uso comum, 145,44 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013764 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 601 – DUPLEX – localizado no sexto e sétimo pavimentos, de tipo duplex, com acesso pelo sexto pavimento, a esquerda de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo 187,91 m² de área real privativa, 85,12 m² de área real de uso comum, 273,03 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,025840 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 603 – DUPLEX – localizado no sexto e sétimo pavimentos, de tipo duplex, com acesso pelo sexto pavimento, a direita de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo 187,91 m² de área real privativa, 85,12 m² de área real de uso comum, 273,03 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,025840 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 604 – DUPLEX localizado no sexto e sétimo pavimentos, de tipo duplex, com acesso pelo sexto pavimento, de fundos e a direita, de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo 187,00 m² de área real privativa, 84,72 m² de área real de uso comum, 271,72 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,025715 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 803 – DUPLEX – localizado no oitavo e nono pavimentos, de tipo duplex, com acesso pelo oitavo pavimento, de frente e a esquerda de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo 170,73 m² de área real privativa, 77,34 m² de área real de uso comum, 248,07 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0023478 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

TORRE SUL

APTO. 804 – DUPLEX – localizado no oitavo e nono pavimentos, de tipo duplex, com acesso pelo oitavo pavimento, de fundos e a esquerda de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo 183,21 m² de área real privativa, 82,99 m² de área real de uso comum, 266,20 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,025194 no terreno e nas coisas de uso comum e

RB

25

fim proveitoso do edifício.

APTO. 805 – DUPLEX – localizado no oitavo e nono pavimentos, de tipo duplex, com acesso pelo oitavo pavimento, de frente e a direita quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo 180,00 m² de área real privativa, 81,54 m² de área real de uso comum, 261,54 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,024752 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 806 – DUPLEX localizado no oitavo e nono pavimentos, de tipo duplex, com acesso pelo oitavo pavimento, de fundos e a direita de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo 182,13 m² de área real privativa, 82,51 m² de área real de uso comum, 264,64 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,025045 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

ANEXO III – ADITAMENTO

[=] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

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 ("Fiduciante");

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS 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 representado na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária" ou "Securitizadora", respectivamente); e

(sendo a Fiduciante e a Fiduciária denominadas, conjuntamente, como "Partes" e, individualmente, como "Parte")

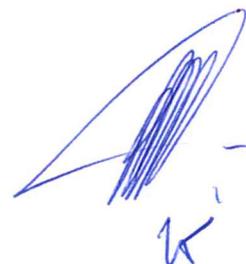
II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) em 01 de Outubro de 2019, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), por meio do qual a Fiduciante cedeu fiduciariamente em favor da Securitizadora totalidade dos recursos de titularidade da Fiduciante oriundos da comercialização futura das Unidades; e
- b) nos termos do item 1.1.2. do Contrato de Cessão Fiduciária, as Partes pretendem aditar o Contrato de Cessão Fiduciária a fim de incluir na garantia fiduciária os novos contratos de comercialização das Unidades em Estoque que foram vendidas nos últimos [=] meses ("Novos Direitos Creditórios") e ajustar o controle de Unidades em Estoque ("Futuros Direitos Creditórios").

Resolvem as Partes celebrar este "[=] Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças" ("Aditamento"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir indicadas:

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES



1.1. Definições: Para os fins deste Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Contrato de Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. Objeto: Resolvem as Partes incluir os Novos Direitos Creditórios atualizando, para tanto, o Anexo I e o Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária que passarão a prevalecer conforme Anexo A e Anexo B, respectivamente, deste Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA - RATIFICAÇÃO

3.1. Ratificações: Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas que não apresentem incompatibilidade com o Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos seus termos, a qualquer título.

CLAUSULA QUARTA – REGISTRO

4.1. Registro: Este Aditamento deverá ser levado à registro no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s) em até 5 (cinco) dias contados de sua assinatura.

CLAUSULA QUINTA – FORO

5.1. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].


ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.
Fiduciante

Nome: Luigo Rotta Ely
Cargo: Sócio-Diretor


Nome: PEDRO ROTA ELY
Cargo: SÓCIO - DIRETOR

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Fiduciária

Nome: **Rodrigo Geraldi Arruy**
Cargo: *Dir. Cred*

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

Cristiane L. dos Anjos
Nome:
RG: **Cristiane Cantanzaro dos Anjos**
RG: 45.859.742-9
CPF/MF: **CPF: 376.176.508-84**

Lisandra de Luena Theil
Nome: **LISANDRA DE LUENA THEIL**
RG: **1073371047**
CPF/MF: **803.956.510-34**

ANEXO A - RELAÇÃO DOS CONTRATOS DE COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES VENDIDAS

ANEXO B - RELAÇÃO DAS UNIDADES EM ESTOQUE

**ANEXO IV
NOTIFICAÇÃO**

São Paulo, [=] de [=] de 2019.

[=] ("Adquirente")

[=]

Ref.: Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Oriundos do [Contrato de Venda e Compra de Unidade Autônoma]

Prezados Senhores,

1. Fazemos referência ao "[Contrato de Venda e Compra de Unidade Autônoma]", celebrado, de um lado, pela **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, ("Empreendedora"), e, de outro lado, pela Adquirente, datado de [=] de [=] de [=] e aditado em [=] de [=] de [=] ("Contrato de Venda e Compra"), no âmbito da comercialização da unidade autônoma nº [=], integrante do empreendimento localizado na [=], Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, objeto da matrícula nº [=] do [=]º Oficial de Registros de Imóveis de Porto Alegre – RS ("Imóvel") para a Adquirente.

2. Informamos que em 01 de Outubro de 2019, a Empreendedora cedeu fiduciariamente à CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. ("Securizadora"), os direitos creditórios advindos do Contrato de Venda e Compra e relativos ao pagamento do preço de aquisição do Imóvel, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre outras obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Venda e Compra, que sejam devidos pelo Adquirente à Empreendedora.

3. Dessa forma, para fins do disposto no artigo 290 do Código Civil Brasileiro, por meio do recebimento desta notificação, fica confirmada a ciência do Adquirente com relação à referida cessão fiduciária, devendo o Adquirente, a partir desta data, passar a realizar todo e qualquer pagamento relativo ao Contrato de Venda e Compra, nos mesmos termos, valores e prazos em vigência nesta data, na conta corrente abaixo indicada:

Banco: Bradesco S/A

Agência: 2028

Conta: 1806-6

CNPJ: 31.468.139/0001-98

Titular da Conta: **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**

4. A cessão dos direitos creditórios aqui mencionada engloba todos e quaisquer direitos,

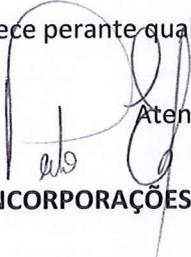
B

garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, seguros e ações relacionados a tais direitos creditórios, inclusive o direito de cobrar os valores vencidos e não pagos juntamente com juros e multas contratuais previstos, sem prejuízo de indenização por perdas e danos.

5. Qualquer pagamento, total ou parcial, dos direitos creditórios cedidos efetuado em conta corrente diferente da acima indicada não desobrigará o Adquirente e será considerado ineficaz em relação à Securitizadora. Quaisquer alterações às instruções de pagamento ora informadas somente deverão ser acatadas se acompanhadas de anuência da Securitizadora.

6. Esta notificação prevalece perante qualquer notificação anterior.

Atenciosamente,



ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Nome: TIAGO ROTA ELY
Cargo: SÓCIO - DIRETOR

Nome: PEDRO ROTA ELY
Cargo: SÓCIO - DIRETOR

