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

**I - PARTES**

Pelo presente instrumento particular, 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 (“Promitente” ou “Devedora”); e

**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 (“Promissária” ou “Securitizadora”).

(adiante designados em conjunto a Promitente e a Promissária como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

1. A Promitente 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 11.501.432-2, em [=], no valor de R$[=] ([=]), em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico, CEP 90010-190, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.282.093/0001-50 (“Credor”);
2. A finalidade da CCB é o financiamento do desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial denominado “Empreendimento Cobalto”, em desenvolvimento no imóvel objeto da matrícula nº 30.874, do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre – RS de propriedade da Promitente (“Empreendimento Alvo”);
3. O Empreendimento Alvo está sendo desenvolvido 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 (“Unidades”);
4. Em decorrência da emissão da Cédula, a Promitente se obrigou, entre outras obrigações, a pagar ao Credor os créditos imobiliários decorrentes da Cédula, que compreendem a obrigação de pagamento pela Promitente do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), 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”);
5. Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes da CCB foram cedidos pelo Credor, em [=], para a Promissária, conforme o disposto no “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*” celebrado entre o Credor, a Promissária, a Promitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas, conforme definidos no referido instrumento, na qualidade de intervenientes anuentes (“Contrato de Cessão”);
6. 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 [=], entre a Promissária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, sob o NIRE 33.2.0064417-1 (“Agente Fiduciário”);
7. A CCI foi vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) emitidos pela Promissária, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*”, celebrado, em [=], 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”);
8. 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 [=] (“Contrato de Distribuição”);
9. Em razão da venda das Unidades, a Promitente poderá receber dos adquirentes das Unidades, como parte do pagamento do preço de aquisição, eventuais imóveis (“Imóveis em Dação”);
10. 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 de Principal ou saldo de Valor de Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza (“Obrigações Garantidas”), a Promitente se comprometeu 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 de Imóveis”); e
11. 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”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

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

**III – CLÁUSULAS**

## CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Promessa de Alienação Fiduciária: Por força do presente Contrato, a Promitente se compromete a alienar fiduciariamente os Imóveis em Dação em garantia das Obrigações Garantidas (“Promessa de Alienação Fiduciária”), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da efetiva transferência da propriedade do respectivo Imóvel em Dação para o nome da Promitente.

1.2. Alienação Fiduciária: O advento do evento indicado no item 1.1. 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 (“Alienação Fiduciária de Imóvel”).

1.2.1. A Alienação Fiduciária deverá ser formalizada por meio de instrumento particular, nos termos da minuta anexa ao presente Contrato como Anexo II (“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.

1.2.2. Caso a Promitente não cumpra com as obrigações e/ou prazos previstos no item 1.2.1. acima, fica a Promissária autorizada a formalizar os Contratos de Alienação Fiduciária e promover os respectivos registros, com base na Procuração Pública (abaixo definida).

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

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

1.4. 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, nos termos da minuta anexa ao presente na forma do Anexo III (“Procuração Pública”).

1.4.1. A Procuração Pública terá prazo máximo de 2 (dois) anos, sendo certo que a Promitente está obrigada a entregar à Promissária nova Procuração Pública com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da sua expiração.

1.4.2. 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 SEGUNDA – DAS PENALIDADES

2.1. Multa Convencional: 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.

2.1.1. 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 TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. 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, por fax ou por telegrama nos endereços abaixo. Cada Parte deverá comunicar imediatamente a outra sobre a mudança de seu endereço.

Para a Promitente:

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

Para a Promissária:

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

Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152

Cidade de São Paulo – SP

At.: [=]

Tel.: [=]

E-mail: [=]

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

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

3.4. 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.

3.5. 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).

3.6. 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 do Código de Processo Civil Brasileiro. 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.

3.7. 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, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

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

**CLÁUSULA QUARTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

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

4.2. 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.

*(Página de Assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Rotta Ely Construções e Incorporações Ltda. e Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.)*

|  |
| --- |
| **ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.***Fiduciante* |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

*(Página de Assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Rotta Ely Construções e Incorporações Ltda. e Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.)*

|  |
| --- |
| **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.***Fiduciária* |
| Nome: Nome: |
| Cargo: Cargo: |

**TESTEMUNHAS:**

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

### ANEXO I – COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

### ANEXO II – CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

### [=]

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |

|  |
| --- |
|  |
|  |
|  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

**ANEXO III – PROCURAÇÃO PÚBLICA**

**SAIBAM** quantos este público instrumento virem que no ano de dois mil e dezoito (2018) aos [=] ([=]) dias do mês de [=] nesta cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na [*endereço*], onde eu, escrevente, a chamado vim, compareceu como outorgante **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, doravante designada como “Outorgante”; reconhecido como o próprio 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 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 (“Outorgada”); à qual confere poderes para a finalidade especial de representar a Outorgante, na constituição da alienação fiduciária prevista na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“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 aplicável, Juros Remuneratórios 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 Recebido, 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 2 (dois) anos, 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 [=].

|  |
| --- |
| **ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.** |