

# INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL

## I – PARTES:

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

**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 (“Emissor” e “Securitizedora”, respectivamente); e

**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, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Instituição Custodiante”).

(a Emissora e a Instituição Custodiante, quando mencionados em conjunto, simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”)

**RESOLVEM**, neste ato, celebrar este “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

## II – CLÁUSULAS:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. **Definições:** Para os fins desta Escritura de Emissão, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo desta Escritura de Emissão:

“Alienação Fiduciária de Imóveis”:	Significa a alienação fiduciária sobre as Unidades em Estoque, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária;
“Aval”:	Significa o Aval prestado pelos Avalistas nos termos da CCB;
“Avalistas”:	Significam (a) <b>MARIA CRISTINA ROTA ELY</b> , brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 4003762293, inscrita no CPF/MF sob nº 387.542.580-49 residente e domiciliada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha, nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140; (b) <b>RICARDO ELY</b> , brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com

	<p>Maria Cristina Rota Ely, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 1030229882, inscrito no CPF/MF sob nº 294.282.580-49, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140; (c) <b>TIAGO ROTA ELY</b>, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 50.663.626-32, inscrito no CPF/MF sob nº 000.299.840-84, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Florêncio Ygartua, nº 60, apartamento 405, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90430-010; e (d) <b>PEDRO ROTA ELY</b>, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.663.621-36 SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob nº 012.457.660-58, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vicente Fontoura, nº 2905, apartamento 205, Bairro Rio Branco, CEP 90.640-002;</p>
<p><u>“B3 segmento CETIP UTVM”:</u></p>	<p>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (segmento CETIP UTVM);</p>
<p><u>“CCB” ou “Cédula”:</u></p>	<p>Significa a Cédula de Crédito Bancário nº 11501454-3, emitida pela Devedora em 01 de Outubro de 2019, no valor previsto no item 4 do Quadro Resumo da CCB, em favor da Cedente, posteriormente cedida à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão;</p>
<p><u>“CCI”:</u></p>	<p>Significa 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão, celebrada com Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;</p>
<p><u>“Cessão Fiduciária”:</u></p>	<p>Significa (i) a cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade da Emitente oriundos da comercialização das Unidades já comercializadas pela Emitente a terceiros (<u>“Unidades Vendidas”</u>), e (ii) a promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade da Emitente oriundos da comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Emitente (<u>“Unidades em Estoque”</u>) (em conjunto, os <u>“Direitos Creditórios”</u>), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;</p>
<p><u>“Contrato de Cessão Fiduciária”:</u></p>	<p>Significa o <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”</i>, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora, por meio do qual foi outorgada à Securitizadora a Cessão Fiduciária;</p>
<p><u>“Contrato de Cessão”:</u></p>	<p>Significa o <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos”</i></p>

	<i>e Outras Avenças”</i> celebrado entre o Credor, a Securitizadora, a Devedora e os Avalistas, por meio do qual foram cedidos à Securitizadora os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB;
<u>“Créditos Imobiliários”</u> :	Significam os créditos imobiliários decorrentes da CCB, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, dos Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da CCB;
<u>“Credor”</u>	Significa a <b>COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP</b> , 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, inscrito no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50;
<u>“Devedora”</u> :	Significa <b>ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.</b> , 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;
<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u> :	Significa todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
<u>“Documentos Comprobatórios”</u> :	Significa a CCB e esta Escritura de Emissão, quando mencionados conjuntamente;
<u>“Emissora” e “Securitizadora”</u>	Significa a <b>CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.</b> , 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;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u> :	Significa este <i>“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”</i> ;
<u>“Garantias”</u>	Significa, em conjunto, a Cessão Fiduciária, o Aval e a Alienação Fiduciária de Imóveis;
<u>“Instituição Custodiante”</u>	Significa a <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E</b>

	<b>VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , acima qualificada;
<u>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária”</u> :	Significa o <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a Devedora e a Securitizadora;
<u>“Lei nº 10.931/04”</u> :	Significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>“Lei nº 12.431/11”</u> :	Significa a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada;
<u>“Parte(s)”</u> :	Significam a Emissora e a Instituição Custodiante, quando mencionados conjuntamente;
<u>“Sistema de Negociação”</u> :	Significa a B3 segmento CETIP UTVM ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo BACEN e venha a ser contratada para a negociação da CCI;
<u>“Titular da CCI”</u> :	Significa o titular da CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo;
<u>“Valor Principal”</u> :	Significa o valor indicado no item 4 do Quadro Resumo da CCB.

## CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Objeto: Por meio desta Escritura de Emissão, a Emissora emite a CCI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo e no Anexo I a esta Escritura de Emissão, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, os quais são de titularidade da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão.

## CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor da Emissão: O valor global de emissão da CCI é de R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais), apurado na respectiva data de emissão da CCB.

3.2. Quantidade: A Emissora, neste ato, emite 1 (uma) CCI integral.

3.3. Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento da CCI, estão especificados no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

3.4. Condição da Emissão e Custódia: A CCI é integral e é emitida com garantia real imobiliária, sob a forma escritural e será custodiada junto à Instituição Custodiante.

- 3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes nesta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha no formato *excel*, contendo as informações necessárias para registro no Sistema de Negociação.
- 3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade da CCI ora emitida. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante em até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da documentação completa.
- 3.5. Série e Número: A CCI terá a série e o número indicados no Anexo I a esta Escritura de Emissão.
- 3.6. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, a CCI será registrada no Sistema de Negociação.
- 3.6.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.
- 3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.
- 3.7. Vencimento Final: A CCI terá o vencimento final indicado no Anexo I a esta Escritura de Emissão.
- 3.8. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão pagos pela Devedora no local e forma estabelecidos na CCB.
- 3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles aplicados nos termos da CCB, conforme descritos no Anexo I desta Escritura de Emissão.
- 3.10. Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários: Conforme previsto na CCB, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde logo exigíveis, na forma e na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na CCB.
- 3.11. Garantias: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, é emitida com garantia real, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04. Em garantia do cumprimento das obrigações de liquidação dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB, a Devedora outorgou as garantias reais de Cessão Fiduciária e Hipoteca, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária e da Escritura de Hipoteca, respectivamente, conforme definidos acima.
- 3.12. Demais Características: As demais características da CCI estão previstas no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

3.13. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 01 (uma) via original desta Escritura de Emissão. Deverá a Emissora disponibilizar à Instituição Custodiante futuros aditamentos desta Escritura de Emissão, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva assinatura. A Emissora permanecerá responsável pela guarda da via negociável da CCB e seus eventuais aditamentos sendo que a Emissora deverá encaminhar à Instituição Custodiante, uma via original ou cópia autenticada dos documentos relacionados aos Créditos Imobiliários vinculados à CCI.

#### **CLÁUSULA QUARTA – NEGOCIAÇÃO DA CCI**

4.1. Formalização da Cessão: Quando da negociação da CCI, a Emissora cederá ao respectivo Titular da CCI, e este adquirirá da Emissora, os correspondentes Créditos Imobiliários, formalizando-se tal cessão, inclusive, por meio do Sistema de Negociação.

4.2. Abrangência da Cessão: A cessão da CCI abrange a totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários por ela representados, bem como todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios assegurados à Emissora, ficando o novo Titular da CCI, assim, subrogado em todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios representados pela CCI.

4.3. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido na Lei nº 10.931/04 e regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que, desde já, obriga-se a fornecê-la em até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento da solicitação mencionada ou em menor prazo se assim vier a ser exigido por disposição legal ou pelo órgão regulador.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DESPESAS E TRIBUTOS**

5.1. Despesas Relacionadas à Emissão da CCI: Todas as despesas referentes à emissão da CCI, tais como registro no Sistema de Negociação, taxa de custódia e honorários da Instituição Custodiante serão de responsabilidade da Emissora, às expensas da Devedora.

5.1.1. A Emissora será ainda responsável pelo pagamento de todas as despesas incorridas e a incorrer com relação a: (i) representação dos Créditos Imobiliários pela CCI; (ii) registro da CCI no Sistema de Negociação, transferências da CCI da Emissora para o Titular da CCI e utilização do Sistema de Negociação; e (iii) despesas de custódia da CCI.

5.1.2. A Instituição Custodiante receberá a seguinte remuneração: (i) pelas funções de implantação e registro desta CCI, o montante equivalente a 0,020% (vinte milésimos por cento) do Valor da Emissão, que deverá ser pago até o 5º (quinto) dia útil após data de assinatura do Instrumento de Emissão de CCI e, (ii) pelas funções de Custodiante, parcelas anuais de R\$3.000,00 (três mil reais), sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até 5º (quinto) dia

útil após data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais no dia 15 (quinze) do mesmo mês do primeiro pagamento nos anos subseqüentes.

5.2. Despesas Relacionadas aos Créditos Imobiliários: Todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade da Devedora, sendo certo que serão de responsabilidade da Devedora, as demais despesas ali não previstas.

5.2.1. Além das despesas mencionadas no item 5.2. acima, são despesas de responsabilidade da Devedora a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses do Titular das CCI.

5.3. Tributos: Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre a CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela Parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos, ressalvado o disposto na CCB.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

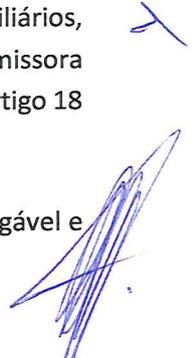
6.1. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos nesta Escritura de Emissão: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos nesta Escritura de Emissão, 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.

6.2. 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.

6.3. Imóveis Vinculados aos Créditos Imobiliários. Os imóveis vinculados ao Crédito Imobiliário são as Unidades do Empreendimento Alvo indicadas no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

6.4. Registro / Averbação: A presente Escritura de CCI deverá ser averbada no competente Cartório de Registro de Imóveis, nas respectivas matrículas dos Imóveis Vinculados aos Créditos Imobiliários, no prazo de 20 (vinte) dias contados da sua disponibilização pela Instituição Custodiante à Emissora em versões finais, devidamente assinadas por todas as Partes, conforme exigido pelo § 5º do Artigo 18 da Lei nº. 10.931/04.

6.5. Caráter Irrevogável e Irretratável: Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e



irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

6.6. Sucessão: A presente Escritura de Emissão é celebrada 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.

6.7. Validade e Eficácia: Qualquer alteração a presente Escritura de Emissão 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), se necessário.

6.8. Título Executivo Extrajudicial: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, a CCI, nos termos do artigo 784, do Código de Processo Civil e 20 da Lei nº 10.931/04, é considerada como título executivo extrajudicial, exigível de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na CCB, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

6.9. Veracidade da Documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

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

7.2. 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 instrumento em 02 (duas) vias de igual teor para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 01 de Outubro de 2019.

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



(Página de assinaturas 1/2 do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural" firmado em 01 de Outubro de 2019, entre a Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.")

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

*Emissora*



Nome: RODRIGO G SIANI  
Cargo: DIRETOR

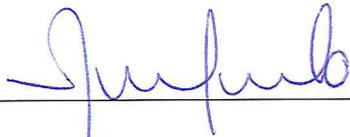
Nome:  
Cargo:

2

(Página de assinaturas 2/2 do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural" firmado em 01 de Outubro de 2019, entre a Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.")

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Instituição Custodiante*



Nome:

Cargo:

Pedro Paulo F.A.F. de Oliveira  
CPF: 060.883.727-02

Nome:

Cargo:

Testemunhas:



Nome:

RG:

CPF/MF:

Mara Cristina Lima  
RG: 23.199.917-3  
CPF: 148.236.208-28



Nome:

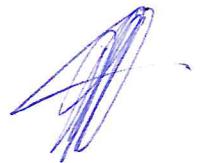
RG:

CPF/MF:

**Flávia Rezende Dias**

**RG: 35.573.238-5**

**CPF: 370.616.918-59**



**ANEXO I - CARACTERÍSTICAS DA CCI**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI</b>	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 01 de Outubro de 2019.
--	--

<b>SÉRIE</b>	<b>ÚNICA</b>	<b>NÚMERO</b>	002CP	<b>TIPO DE CCI</b>	<b>INTEGRAL</b>
--------------	--------------	---------------	-------	--------------------	-----------------

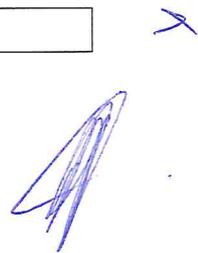
<b>1. EMISSORA</b>		
Razão Social: <b>CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.</b>		
CNPJ/MF: 31.468.139/0001-98		
Endereço: Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152		
CEP: 01451-010	Cidade: São Paulo	UF: SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>		
Razão Social: <b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>		
CNPJ/MF: 15.227.994/0001-50		
Endereço: Rua Sete de Setembro 99, 24º andar, Centro		
CEP: 20050-005	Cidade: Rio de Janeiro	UF: RJ

<b>3. DEVEDORA</b>		
Razão Social: <b>ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.</b>		
CNPJ/MF: 03.614.490/0001-04		
Endereço: Avenida Borges de Medeiros, nº 2800, Bairro Praia de Belas		
CEP: 90110-150	Cidade: Porto Alegre	UF: RS

<b>4. TÍTULO</b>
É 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº 11501454-3 emitida pela Devedora em 01 de Outubro de 2019, no valor de R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais), em favor da Emissora, posteriormente cedida à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão.

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais).</b>
---



**6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:**

Os imóveis vinculados à Emissão são as Unidades do Empreendimento Alvo, abaixo discriminadas (“Imóveis”):

Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	Sociedade
Empreendimento Cobalto	Rua Miguel Couto, 714 – Bairro Meninos Deus – Porto Alegre/RS	30.874	5ª Zona de Porto Alegre – RS	ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

**7. GARANTIAS**

- (i) cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade da Devedora oriundos da comercialização das Unidades já comercializadas pela Devedora a terceiros (“Unidades Vendidas”) e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade da Devedora oriundos da comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Devedora (“Unidades em Estoque”) (em conjunto, os “Direitos Creditórios”), formalizadas por meio do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária”) (“Cessão Fiduciária”);
- (ii) alienação fiduciária sobre as Unidades do Empreendimento Alvo (“Alienação Fiduciária Unidades em Estoque”);
- (iii) aval outorgado por (a) **MARIA CRISTINA ROTA ELY**, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 4003762293, inscrita no CPF/MF sob nº 387.542.580-49 residente e domiciliada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha, nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140; (b) **RICARDO ELY**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com Maria Cristina Rota Ely, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 1030229882, inscrito no CPF/MF sob nº 294.282.580-49, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140; (c) **TIAGO ROTA ELY**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 50.663.626-32, inscrito no CPF/MF sob nº 000.299.840-84, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Florêncio Ygartua, nº 60, apartamento 405, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90430-010; e (d) **PEDRO ROTA ELY**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.663.621-36 SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob nº 012.457.660-58, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vicente Fontoura, nº 2905, apartamento 205, Bairro Rio Branco, CEP 90.640-002 (“Avalistas” e “Aval”, respectivamente).

**8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO**

Data do Primeiro Vencimento	20 de outubro de 2019
Data de Vencimento Final	20 de novembro de 2021

Prazo Total	811 (oitocentos e onze) dias a contar da Data de Emissão
Valor Principal	R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária e Juros Remuneratórios	O Valor de Principal será atualizado monetariamente mensalmente pelo IGP-M/FGV (" <u>Atualização Monetária</u> "). Sobre o Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 13,50% (treze inteiros e cinquenta por cento) ao ano, capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i> , 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.
Encargos Moratórios:	<p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias 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, também definidos na Cédula, será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) aplicação de multa não indenizatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e</li> <li>(ii) aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora.</li> </ul> <p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula, a Devedora, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.</p>

Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios	Mensalmente, a partir de 20 de outubro de 2019, inclusive;
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Na Data de Vencimento Final
Demais características	O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.

