



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
1º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE PORTO ALEGRE

Registrador Interino: Bel. Marco Antônio da Silva Domingues
Registrador Substituto: Bel. André Luís Kuser

REGISTRO ELETRÔNICO
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

O documento eletrônico que segue nas próximas folhas foi protocolado sob nº 1761601, em 01/06/2021, registrado sob nº registro 1725878, em 12/07/2021 no livro B-516 às folha 175V de Registro de Títulos e Documentos.

As assinaturas eletrônicas constantes neste documento eletrônico foram conferidas e estão em conformidade com os padrões da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2200-2 de 24 de agosto de 2001.

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA
E OUTRAS AVENÇAS**

I – PARTES

Pelo presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato”), 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 2.800, Bairro Praia de Belas, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 03.614.490/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Rotta Ely”);

PEDRO ROTA ELY, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.663.621-36 SSP/RS, inscrito no CPF/ME 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 (“Pedro” e doravante denominado, quando em conjunto com a Rotta Ely “Fiduciantes” e, cada um, quando isolada e indistintamente “Fiduciante”); e

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária”, doravante denominada, quando em conjunto com as Fiduciantes, “Partes”, e, cada uma, isolada e indistintamente “Parte”).

E ainda, na qualidade de intervenientes anuentes:

ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.549.670/0001-55, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 353, Sala 407, Bairro Moinhos de Vento, CEP: 90.510-002, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul – JUCERGS sob NIRE nº 43208034647, em sessão de 21/12/2017, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Devedora”); e

SPE MARCÍLIO DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.580.418/0001-86, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 353, Sala 407, Bairro Moinhos de Vento, CEP: 90.510-002, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul – JUCERGS sob NIRE nº 43208289866, em sessão de 22/02/2021 (“Sociedade”);

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A Devedora é única e legítima proprietária e possuidora do imóvel situado na Rua Almirante Gonçalves, n.º 204, 214 e 228, Bairro Menino Deus, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, objeto da matrícula n.º 155.770, do livro n.º 2 do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS ("Matrícula" e "Imóvel", respectivamente), do qual a Emitente é a única e legítima proprietária e possuidora do Imóvel, onde será desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Empreendimento TOM", situado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Almirante Gonçalves, n.º 204, 214 e 228, Bairro Menino Deus, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul ("Empreendimento Alvo");
- b) A **MVA Construções e Participações EIRELI**, com sede da Cidade de São Paulo, à Rua das Flandreiras, 306. 9ºAndar, Conjunto 93/94, CEP 04545-001, Estado de São Paulo, será a gerenciadora das obras do Empreendimento Alvo ("MV" ou "Gerenciadora");
- c) A **ARKE Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 17.409.378/0001-46, que será responsável por espelhar a carteira de adquirentes das Unidades do Empreendimento Alvo ("Service");
- d) A Devedora emitiu, nos termos da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a "Cédula de Crédito Bancário n.º 162/2021" ("CCB" ou "Cédula"), em 25 de março de 2021, no valor de R\$19.620.000,00 (dezenove milhões seiscentos e vinte mil reais), em favor da em favor da **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 05.684.234/0001-19 ("Credora"), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo e ao pagamento de custos relacionados ao Empreendimento Alvo, conforme descritos no Anexo V da CCB;
- e) A Devedora, obrigou-se, entre outras obrigações, a pagar à Credora os direitos creditórios decorrentes da CCB, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Principal, Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme definidos abaixo, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Fiduciante por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas e despesas conforme definido na CCB, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB ("Créditos Imobiliários");
- f) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes da Cédula são cedidos pela Credora, nesta data, para a Fiduciária, por meio do "Instrumento

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Credora, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Emitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas, conforme definidos abaixo, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão");

- g) A Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- h) A Fiduciária pretende emitir 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias ("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*", nesta data, tendo como instituição custodiante a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário");
- i) As CCI serão vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") a serem emitidos pela Securitizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 11ª e 12ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*", a ser celebrado 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");
- a) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora 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, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, conforme definidos na Cédula, ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), CCB contará com as garantias descritas na Cédula ("Garantias"), dentre estas, a Alienação Fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Sociedade, as quais são de titularidade de Rotta Ely e Pedro Rota Ely; e
- j) A garantia a ser constituída nos termos deste Contrato, pelos Fiduciantes, é parte de uma operação estruturada, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais documentos da operação, quais sejam: (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o presente Contrato; (v) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vii) o Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária; (viii) Contrato de Cessão Fiduciária de Excedente; (ix) o Termo de

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

Securitização; (x) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; e (xi) o Contrato de Distribuição; entre outros documentos necessário à realização da operação ("Documentos da Operação"); e

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

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato, o qual será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Contrato não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

1.2. Salvo qualquer disposição expressa em contrário prevista neste Contrato, todos os termos e condições dos Documentos da Operação aplicam-se total e automaticamente a este Contrato e deverão ser considerados como uma parte integrante deste instrumento, como se estivessem aqui transcritos.

CLÁUSULA SEGUNDA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Alienação Fiduciária. Em garantia ao integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, alienam fiduciariamente à Fiduciária, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade das Quotas de emissão da Sociedade de sua titularidade, com a anuência da própria Sociedade.

2.1.1. As Partes desde já concordam que a presente garantia contempla: **(i)** a totalidade das Quotas de emissão da Sociedade, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real) cada, representativas de 100% do capital social da Sociedade, no valor total de emissão de R\$ 1.000,00 (Mil reais), das quais: (i.a) 90% (noventa por cento) de Quotas são de titularidade de Rotta Ely; e (i.b) 10% (dez por cento) de Quotas são de titularidade de Pedro Rota Ely; **(ii)** as Novas Quotas; e **(iii)** todos os bens, direitos, frutos, rendimentos, vantagens e/ou valores decorrentes das Quotas Alienadas Fiduciariamente, a qualquer título, inclusive, sem limitação, lucros, dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos recebidos ou a serem recebidos, independentemente de sua

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

forma, seja mediante permuta, compra e venda, bonificações, desdobramentos, grupamentos, aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas Alienadas Fiduciariamente, entre outros ("Direitos"), observado o disposto na Cláusula 4.1. abaixo.

2.1.2. Quaisquer Novas Quotas que venham a ser emitidas pela Sociedade em aumentos de capital, decorrentes de quaisquer desdobramentos ou provenientes de qualquer outra origem, incorporar-se-ão automaticamente à presente Alienação Fiduciária de Quotas, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Quotas Alienadas Fiduciariamente", independentemente da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato, devendo o Agente Fiduciário ser devidamente comunicado acerca da inclusão das Novas Cotas em até 15 (quinze) dias corridos, bem como receber da Fiduciante o novo Contrato Social devidamente registrado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do efetivo registro.

2.2. Totalidade das Quotas. As Quotas Alienadas Fiduciariamente, objeto desta Alienação Fiduciária, correspondem e deverão sempre corresponder à totalidade das Quotas de emissão da Sociedade.

2.2.1. Para os fins do disposto na Cláusula 2.2, sempre que forem emitidas Novas Quotas pela Sociedade, ficam os Fiduciantes obrigados a subscrever e integralizar tais Quotas de forma a fazer com que estejam alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária, sempre 100% (cem por cento) das Quotas e dos direitos de participação de emissão da Sociedade.

2.3. Transferência da Titularidade Fiduciária das Quotas. A transferência da titularidade fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente e dos Direitos, pelos Fiduciantes à Fiduciária, opera-se pela celebração do presente Contrato e do Instrumento de Alteração Contratual, nos termos da Cláusula 8.2 abaixo.

2.4. Validade e Eficácia. A presente Alienação Fiduciária de Quotas permanecerá válida e eficaz até **(i)** a plena e integral satisfação de todas as Obrigações Garantidas, seja através do seu regular adimplemento pela Sociedade, seja através da execução da presente Alienação Fiduciária de Quotas pela Fiduciária, conforme o caso, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importará na exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária de Quotas; ou **(ii)** caso a Devedora opte pela substituição desta garantia na ocorrência das condições prevista nos itens 2.4.1 abaixo e seguintes, o que ocorrer primeiro.

2.4.1. A Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade poderá vir a ser substituída pela garantia consistente na alienação fiduciária da totalidade das quotas, de titularidade da Sociedade, de emissão de uma sociedade de propósito específico a ser constituída pela SPE Marcílio Dias em conjunto com outros empreendedores ("Newco"), para fins da realização de um empreendimento imobiliário com o(s) imóvel(is) de titularidade da SPE Marcílio Dias ("Alienação Fiduciária de Quotas da Newco").

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

2.4.2. Para fins da substituição acima prevista, os Fiduciantes, a Devedora e a Sociedade deverão, conjuntamente, notificar a Fiduciária com antecedência mínima de 10 (dez) dias contados da data pretendida para a respectiva substituição da presente Alienação Fiduciária pela Alienação Fiduciária de Quotas da Newco ("Notificação de Substituição").

2.4.3. Na referida Notificação de Substituição, deverão ser apresentados à Fiduciária a totalidade das informações e documentos a respeito da Newco, incluindo mas não se limitando aos seus atos constitutivos e às certidões de matrícula atualizadas dos respectivos imóveis, a fim de que a Fiduciária possa verificar a efetiva transferência dos imóveis de titularidade da Sociedade à Newco.

2.4.4. Desde que apresentada toda a documentação mencionada no Item 2.4.3 acima, as Partes celebrarão no prazo previsto no item 2.4.2 acima, desde que com a concordância da Newco e da totalidade de seus sócios, o respectivo instrumento particular de alienação fiduciária, nos exatos termos e condições previstos no Anexo I deste Contrato. Caso haja qualquer atraso na apresentação dos documentos e informações previstos no item 2.4.3 acima, o prazo para a substituição da presente garantia será prorrogado pelo mesmo número de dias do atraso ocorrido.

2.5. Obrigações Garantidas. As Obrigações Garantidas possuem as características descritas na CCB e no Contrato de Cessão, e constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:

- a) Valor da CCB: R\$19.620.000,00 (dezenove milhões seiscentos e vinte mil reais), correspondente ao valor dos Créditos Imobiliários decorrentes da emissão da CCB ("Valor Principal");
- b) Data de emissão da CCB: 25 de março de 2021;
- c) Prazo: 1122 (um mil e cento e vinte e dois) dias, a partir da data de emissão da CCB;
- d) Data de Vencimento: 20 de abril de 2024, correspondente à data de vencimento da CCB ("Data de Vencimento");
- e) Cronograma de Amortização da CCB: A amortização do valor de principal será realizada na forma do Anexo I da CCB;
- f) Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("INCC-DI" e "Atualização Monetária", respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito por cento) ao ano,

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II da CCB, desde a Data da Primeira Integralização, inclusive, ou da Data de Aniversário dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive; ("Juros Remuneratórios"); e

g) Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrerá conforme estabelecido no Anexo I da CCB.

2.1. Vinculação: Sem prejuízo das obrigações descritas na Cláusula 2.1, deste Contrato, a Alienação Fiduciária, constituída nos termos deste Contrato, garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Fiduciante, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS DOS FIDUCIANTES E DA SOCIEDADE

3.1. Declarações e Garantias. Os Fiduciantes e a Sociedade declaram e garantem, individualmente, o seguinte:

a) Pedro Rota Ely é pessoa natural e possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato e cumprir todas as obrigações aqui assumidas;

b) Rotta Ely, a Devedora e a Sociedade são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras, e estão devidamente autorizados a desempenhar as atividades descritas em seus objetos sociais;

c) Estão devidamente autorizados e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

d) A celebração deste Contrato, bem como a outorga da garantia aqui prevista não acarretam no descumprimento, total ou parcial, de qualquer acordo de quotistas da Devedora ou da Sociedade ("Acordo de Quotistas");

e) Seus representantes legais que assinam este Contrato foram devidamente autorizados têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em seus respectivos nomes, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com seus respectivos atos societários;

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

f) Este Contrato e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

g) A celebração, os termos e condições deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui previstas: **(i)** não infringem seus respectivos atos societários; **(ii)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual são parte; **(iii)** não resultarão em: (iii.a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual são parte; ou (iii.b) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(iv)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que estejam sujeitas e/ou que sujeitem qualquer de seus respectivos ativos; e **(v)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que as afete e/ou qualquer de seus ativos;

h) Não omitiram nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica dos Fiduciantes e/ou da Sociedade;

i) Os Fiduciantes são legítimos titulares das Quotas Alienadas Fiduciariamente, as quais encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e/ou gravames, de qualquer natureza, com exceção do ônus constituído pela presente garantia, podendo ser alienadas fiduciariamente, empenhadas ou vendidas, judicial ou extrajudicialmente, de tal sorte que não haverá no contrato social da Sociedade ou em eventuais acordos de quotistas ou quaisquer outros documentos, qualquer restrição à alienação fiduciária, penhor ou venda das Quotas Alienadas Fiduciariamente;

j) Os Fiduciantes são os únicos quotistas detentores das Quotas Alienadas Fiduciariamente, não existindo quaisquer acordos firmados que interfiram em seu direito de propriedade plena sobre as mesmas;

k) As Quotas Alienadas Fiduciariamente representam 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade;

l) Não existem quaisquer opções de compra, subscrições, direitos, compromissos ou quaisquer outros contratos de qualquer natureza obrigando a Sociedade a emitir quaisquer quotas ou garantias que se convertam ou comprovem o direito de comprar ou subscrever quaisquer das quotas por ela emitidas por ou em favor de terceiros;

m) Os Fiduciantes renunciam, desde já, ao direito de preferência na hipótese de excussão das Quotas; e

n) A presente Alienação Fiduciária de Quotas não caracteriza: **(i)** fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil Brasileiro; **(ii)** infração ao artigo

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

286 do Código Civil Brasileiro; **(iii)** fraude de execução, conforme previsto no Código de Processo Civil; ou **(iv)** fraude, conforme previsto no artigo 185, *caput*, do Código Tributário Nacional, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

3.1.1. As declarações prestadas pelos Fiduciantes, pela Devedora e pela Sociedade neste Contrato deverão ser válidas e subsistir até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ficando os Fiduciantes, a Devedora e a Sociedade responsáveis por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo do direito da Fiduciária de declarar vencida antecipadamente as Obrigações Garantidas e executar a presente Alienação Fiduciária de Quotas.

3.1.2. Os Fiduciantes e a Sociedade devem informar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se inverídicas, insuficientes, incompletas ou insuficientes.

CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES DOS FIDUCIANTES E DA SOCIEDADE

4.1. Exercício de Direito de Voto. Desde que a Devedora e os Avalistas estejam adimplentes com as Obrigações Garantidas e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, e desde que nenhum dos eventos de vencimento antecipado previstos na CCB tenha ocorrido, os Fiduciantes exercerão livremente o direito de voto em relação às Quotas nos termos do contrato social da Sociedade, observadas as restrições previstas no item 4.3, ficando, contudo, estabelecido que os Fiduciantes não exercerão tal direito de voto, nem concederão qualquer consentimento, renúncia ou ratificação, tampouco praticarão qualquer outro ato que de qualquer maneira viole ou seja comprovadamente incompatível com ou prejudique a garantia representada pela presente Alienação Fiduciária de Quotas, os Direitos e quaisquer dos termos do presente Contrato.

4.2. Valor de Garantia. As Partes atribuem à presente Alienação Fiduciária de Quotas, nesta data, o valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), sendo que o Valor de Garantia, valerá como valor mínimo das Quotas Alienadas Fiduciariamente em caso de excussão.

4.2.1. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução nº 17, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários, em 17 de fevereiro de 2021 ("Resolução nº 17"), o valor das Quotas será considerado o valor mencionado no item 4.2, sem qualquer atualização monetária.

4.3. Vedações. Durante a vigência deste Contrato, fica vedado à Sociedade a realização de qualquer dos atos abaixo listados sem a prévia aprovação por escrito da Fiduciária, conforme aprovado pelos titulares dos CRI em assembleia:

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

- a) Outorga de opção de compra de Quotas, alienação, promessa de alienação ou constituição de qualquer Ônus sobre as Quotas e/ou os correspondentes Direitos;
- b) Desdobramento ou grupamento de Quotas, exceto se as Quotas resultantes da operação continuarem sujeitas à presente Alienação Fiduciária de Quotas nos termos deste Contrato;
- c) Criação de nova espécie ou classe de Quotas da Sociedade;
- d) Qualquer alteração no contrato social da Sociedade que resulte em alteração relevante da atividade preponderante da Sociedade e que, de alguma forma, tenha impacto negativo na capacidade da Sociedade no cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato;
- e) Aumento do capital social da Sociedade, exceto se quaisquer Novas Quotas emitidas forem subscritas pelos Fiduciantes e ficarem sujeitas à presente Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos deste Contrato;
- f) Redução do capital social ou resgate de Quotas da Sociedade;
- g) Distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos;
- h) Dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Sociedade;
- i) Transferência de controle societário da Sociedade, exceto se (1) tal operação societária for realizada com sociedades do seu próprio grupo econômico e seja mantido o controle societário atualmente existente da Sociedade; ou (2) previamente autorizada pela Fiduciária, devendo a Sociedade enviar comunicado neste sentido com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência da efetiva transferência de controle, informando à Fiduciária que terá seu controle transferido;
- j) Participação pela Sociedade em qualquer operação que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pelos Fiduciantes e/ou pela Sociedade perante a Fiduciária;
- k) Autorização ou promessa de realização de quaisquer dos atos supracitados.
- l) A Fiduciária deverá ser pessoal e comprovadamente notificada pelos Fiduciantes de toda e qualquer reunião de quotistas que tenha por objeto deliberar sobre qualquer das matérias referidas nesta Cláusula 4.3, com uma antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de realização de cada reunião; sendo certo que a Fiduciária deverá convocar a assembleia geral dos titulares da CCB para deliberação de respectivas matérias.

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

4.3.1. Será considerada nula a prática de quaisquer atos dispostos no item 4.3 acima caso seja realizada sem a prévia e expressa anuência da Fiduciária, mediante a aprovação dos titulares da CCB.

4.4. Obrigações dos Fiduciantes. Além das demais obrigações previstas no presente Contrato e nos demais Documentos da Operação, os Fiduciantes obrigam-se a:

- a) Manter a presente Alienação Fiduciária de Quotas sempre existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os seus termos;
- b) Conduzir a Sociedade dentro de seu curso normal de negócios, sempre dentro dos limites do seu objeto;
- c) Defender, às suas custas e em nome próprio, os direitos da Fiduciária sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente, contra quaisquer procedimentos judiciais ou administrativos que venham a ser propostos por terceiros;
- d) Arcar com todas as custas, despesas e honorários de advogados relacionados à adoção, pela Fiduciária, de medidas nas vias extrajudiciais ou judiciais, para a conservação, defesa e/ou satisfação dos direitos da Fiduciária sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente;
- e) Fornecer todas as informações razoavelmente solicitadas pela Fiduciária, em especial aquelas relacionadas às Quotas Alienadas Fiduciariamente e às condições econômico-financeiras dos Fiduciantes e da Sociedade, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação da Fiduciária neste sentido, ou em prazo menor, em caso de urgência apresentada pela Fiduciária;
- f) Somente autorizar a liberação da presente Alienação Fiduciária de Quotas, bem como o levantamento das Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou de outras que venham a ser entregues em alienação fiduciária por força deste Contrato ou de seus eventuais aditamentos, com expressa autorização prévia, por escrito, da Fiduciária, sendo que qualquer ato contrário ao aqui disposto será considerado nulo de pleno direito;
- g) Não onerar, alienar, ceder, transferir, vender, alugar, gravar ou constituir qualquer Ônus, por qualquer meio, sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente ou quaisquer de seus direitos e obrigações decorrentes das Quotas Alienadas Fiduciariamente até que sejam cumpridas as Obrigações Garantidas ou até a liberação desta garantia, sem a prévia e expressa anuência da Fiduciária;
- h) Não autorizar e não permitir que a Sociedade realize a contratação de novos mútuos, empréstimos ou financiamentos, junto a instituições financeiras ou quaisquer outras pessoas físicas ou jurídicas que envolvam garantia, de qualquer forma, das Quotas Alienadas Fiduciariamente;

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

- i) Comunicar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, dentro de 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ocorrência, qualquer ato ou fato que possa comprometer a segurança, liquidez e certeza das Quotas Alienadas Fiduciariamente;
- j) Apresentar anualmente em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Sociedade, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a legislação aplicável;
- k) Apresentar até o último dia dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, as demonstrações financeiras semestrais da Sociedade;
- l) Apresentar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, quaisquer deliberações societárias e alterações ao contrato social da Sociedade, em até 2 (dois) dias contados da celebração do respectivo documento; e
- m) Adotar todas as demais providências relativamente às Quotas Alienadas Fiduciariamente que lhe forem razoavelmente solicitadas, por escrito, pela Fiduciária, visando proteger a garantia ora estabelecida, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento de tal solicitação.

4.4.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.4, os Fiduciantes obrigam-se a apresentar à Fiduciária as alterações ao contrato social da Sociedade sempre que ocorrer qualquer alteração, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da assinatura do ato societário, bem como prontamente informar a Fiduciária sobre o seu registro perante a JUCERGS, tão logo este ocorrer.

4.4.2. Em caso de qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, observados os prazos de cura aplicáveis, ou nas hipóteses do artigo 1.425 do Código Civil Brasileiro (e decorridos os respectivos prazos de cura sem que o inadimplemento tenha sido sanado) e até que tal evento tenha sido sanado ou até que as Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou os Direitos sejam utilizados para a liquidação das Obrigações Garantidas, o exercício, pelos Fiduciantes, dos direitos de voto referentes às Quotas Alienadas Fiduciariamente para a deliberação de qualquer matéria, estará sujeito à autorização prévia e expressa da Fiduciária, mediante aprovação dos titulares da CCB.

CLÁUSULA QUINTA – EXCUSSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

5.1. Em caso de vencimento antecipado da CCB ou na data de vencimento final sem o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, consolidar-se-á na Fiduciária a propriedade plena das Quotas Alienadas Fiduciariamente, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, mediante notificação extrajudicial a ser enviada pela Fiduciária aos Fiduciantes: **(i)** vender as Quotas

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

Alienadas Fiduciariamente a terceiros, pelo preço, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, observado o Valor de Garantia; e **(ii)** cobrar o pagamento dos Direitos diretamente da Sociedade.

5.1.1. Mediante o envio da notificação mencionada na cláusula acima, os Fiduciantes deverão celebrar, por solicitação e ao exclusivo critério da Fiduciária, a respectiva alteração do contrato social da Sociedade, para: **(i)** que seja transferida a totalidade das quotas de emissão da Sociedade para a Fiduciária; **(ii)** que conste no contrato social da Sociedade que as Quotas da Sociedade encontram-se em execução de alienação fiduciária; e **(iii)** garantir que a Fiduciária consolide a propriedade das referidas quotas e prossiga com o procedimento de execução da garantia e venda das Quotas perante terceiros, ao seu exclusivo critério.

5.1.2. Para os fins dos itens 5.1 e 5.1.1 acima, e apenas e tão somente na hipótese de Recompra Compulsória ou na data de vencimento final sem o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes conferem desde já à Fiduciária, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro, em caráter irrevogável e irretroatável, os mais amplos e especiais poderes para representar os Fiduciantes perante toda e qualquer repartição pública federal, estadual e municipal e perante instituições financeiras e quaisquer outros terceiros, podendo a Fiduciária: **(i)** representar os Fiduciantes em reuniões de sócios e alterações de contrato social da Sociedade; **(ii)** representar os Fiduciantes perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e Cartórios de Registro de Pessoas Jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e **(iii)** praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos.

5.2. Os recursos provenientes da venda das Quotas Alienadas Fiduciariamente deverão ser utilizados pela Fiduciária para pagamento do saldo devedor das Obrigações Garantidas, incluindo valor do principal, juros remuneratórios e encargos moratórios, das despesas de execução da presente garantia, bem como o custeio das despesas decorrentes do descumprimento das Obrigações Garantidas.

5.2.1. Caso o resultado da excussão da presente Alienação Fiduciária de Quotas não seja suficiente para adimplir integralmente com as Obrigações Garantidas, as Fiduciantes permanecerão obrigadas a liquidar o saldo restante das Obrigações Garantidas.

5.2.2. Caso, entretanto, após a integral liquidação das Obrigações Garantidas em decorrência da excussão da presente Alienação Fiduciária de Quotas, seja apurado saldo positivo, a Fiduciária entregará referido saldo à Fiduciantes, de forma proporcional à participação detida pelos Fiduciantes na Sociedade no momento da alienação das Quotas Alienadas Fiduciariamente, por meio de depósito na conta corrente a ser indicada pelos

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

Fiduciantes, acompanhado do respectivo demonstrativo da sua apuração, em até 5 (cinco) Dias Úteis.

5.3. Os Fiduciantes desde já se obrigam a praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos.

5.3.1. Os Fiduciantes serão responsáveis pelo pagamento de todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária de Quotas para sua efetivação, formalização, eventual execução e extinção, bem como pelo pagamento de todos os tributos que vierem a ser criados ou majorados, que vierem a ser incidentes sobre a venda das Quotas Alienadas Fiduciariamente.

5.4. Observado o disposto nesta Alienação Fiduciária, aplicar-se-á ao presente, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA SEXTA – QUITAÇÃO E RESCISÃO

6.1. Quitação. Uma vez quitada a totalidade das Obrigações Garantidas ou quando da eventual Liberação Antecipada desta garantia, o que ocorrer primeiro, sem a necessidade de excussão da Alienação Fiduciária de Quotas, a Fiduciária deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cumprimento das Obrigações Garantidas, ou da comprovação do advento dos itens necessários à Liberação Antecipada, outorgar aos Fiduciantes e à Sociedade quitação plena, geral e irrestrita em relação a tais obrigações, ocasião em que a Alienação Fiduciária de Quotas aqui constituída será automaticamente extinta.

6.1.1. Na hipótese de existência de conflito entre as Partes no que se refere ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas, o montante a que se refere o conflito deverá permanecer empenhado até a solução do referido conflito.

CLÁUSULA SÉTIMA – ANUÊNCIA DA SOCIEDADE E DAS INTERVENIENTES ANUENTES

7.1. Para todos os fins de direito, a Sociedade declara-se ciente e de acordo com a Alienação Fiduciária de Quotas ora constituída, comprometendo-se a tomar todas as medidas que lhes forem cabíveis para garantir a preservação da garantia fiduciária nas Quotas Alienadas Fiduciariamente.

7.2. As Intervenientes Anuentes assinam o presente Contrato na qualidade de intervenientes anuentes, única e exclusivamente para tomarem ciência e estarem de acordo com a garantia de Alienação Fiduciária de Quotas ora constituída.

CLÁUSULA OITAVA – REGISTRO E AVERBAÇÃO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

8.1. Registro. Observado o disposto no item 8.5 abaixo, os Fiduciantes obrigam-se, em até 60 (sessenta) dias contados desta data, efetivar o registro deste Contrato nos Cartórios de Registro

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

de Títulos e Documentos das Cidades de São Paulo-SP e de Porto Alegre-RS, não haverá prorrogação neste prazo para cumprimento de exigências eventualmente formuladas pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competente, devendo, ainda, observar o procedimento previsto abaixo.

8.1.1. Os Fiduciantes entregarão à Fiduciária com cópia ao Agente Fiduciário o presente Contrato registrado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro.

8.2. Instrumento de Alteração Contratual. Adicionalmente, observado o disposto no item 8.4 abaixo, em até 60 (sessenta) dias contados desta data, os Fiduciantes celebrarão o Instrumento de Alteração Contratual, para refletir a presente Alienação Fiduciária de Quotas, comprometendo-se a arquivar o Instrumento de Alteração Contratual perante a JUCERGS, as suas expensas, e a apresentar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, referido documento devidamente arquivado em até 30 (trinta) dias contados de sua celebração, prazo este que será prorrogado por períodos iguais e sucessivos desde que: **(i)** esteja assegurada a retroatividade dos efeitos do ato à data da sua assinatura; e **(ii)** os Fiduciantes estejam adotando as medidas necessárias para permitir tal registro.

8.2.1. Para os fins item 8.2, a presente Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser refletida no Instrumento de Alteração Contratual, por meio da inclusão de uma cláusula com a seguinte redação: *"A totalidade das quotas de emissão da Sociedade, presentes e futuras ("Quotas Alienadas Fiduciariamente"), bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os bens, direitos, frutos, rendimentos, vantagens e/ou valores decorrentes das quotas, a qualquer título, inclusive, sem limitação, lucros, dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos recebidos ou a serem recebidos, independentemente de sua forma, seja mediante permuta, compra e venda, bonificações, desdobramentos, grupamentos, aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas Alienadas Fiduciariamente, entre outros, estão alienadas fiduciariamente em favor da CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, firmado em 25 de março de 2021 entre os sócios quotistas, a Sociedade e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária"), para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato de Alienação Fiduciária). A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da Sociedade, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária ser observados pelos sócios, pela Sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições. Além disso, é nula a prática dos seguintes atos pelos sócios sem a prévia aprovação por escrito da Fiduciária quaisquer dos atos previstos no item 4.3 do Contrato de Alienação Fiduciária".*

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

8.3. **Aditamentos.** Eventuais aditamentos ao presente Contrato e/ou ao contrato social da Sociedade deverão observar os mesmos procedimentos de registro previstos nos itens 8.1 e 8.2 acima.

8.4. Caso a substituição da presente Garantia, pela Alienação Fiduciária de quotas da Newco, nos termos do item 2.4.1 acima, seja concluída em até 60 (sessenta) dias contados da presente data, o registro deste Contrato ficará dispensado, sendo necessária apenas a realização do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Newco, bem como o registro da respectiva alteração do Contrato Social da Newco, conforme procedimento previsto na minuta constante do Anexo I deste Contrato.

CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. **Comunicações.** Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer Parte e/ou pela Sociedade nos termos deste Contrato, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para os Fiduciários:

ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

At.: Pedro Ely

Tel.: (51) 3018 - 1700

E-mail: pedro@rottaely.com.br

Avenida Borges de Medeiros, nº 2.800, Bairro Praia de Belas

Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul - CEP: 90110-150

PEDRO ROTA ELY

Tel.: (51) 3018 - 1700

E-mail: pedro@rottaely.com.br

Rua Vicente Fontoura, nº 2905, apartamento 205, Bairro Rio Branco

Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul - CEP: 90640-002

Se para a Fiduciária:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: 11 4562-7080

E-mail: rarruy@nminvest.com.br; contato@cpsec.com.br;

Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152

CEP 01451-010 - São Paulo – SP

Se para a Devedora:

ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA

At.: Pedro Ely

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

Tel.: (51) 3018 - 1700
E-mail: pedro@rottaely.com.br
Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 353, sala 407, Bairro Menino Deus
Porto Alegre, RS – CEP: 90.510-002

Se para a Sociedade:

At.: Pedro Ely
Tel.: (51) 3018 - 1700
E-mail: pedro@rottaely.com.br
Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 353, sala 407, Bairro Menino Deus
Porto Alegre, RS – CEP: 90.510-002

9.1.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, forem 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 9.1, acima.

9.1.2. 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 neste Contrato, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

9.2. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcadas das Partes, e que não seja sábado ou domingo.

9.3. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Caso, por qualquer motivo e sob qualquer fundamento, quaisquer cláusulas do presente Contrato forem consideradas nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições do presente Contrato não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, devendo as Partes emvidar seus melhores esforços para substituir as cláusulas em questão, modificando ainda outras, se for o caso, de forma a preservar a essência do presente Contrato e garantir a realização da vontade das Partes, ainda que tal substituição afete formalmente do presente Contrato.

9.4. Sucessão: Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título,

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

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.

9.5. Cessão: Este Contrato e os direitos e obrigações dela decorrentes não poderão ser cedidos ou de outra forma transferidos pelas Partes sem o consentimento prévio por escrito das demais Partes, e qualquer tentativa de cessão ou outra transferência sem tal consentimento será nula e inexecutável.

9.6. 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 por qualquer uma das Partes quanto a qualquer demora, atraso, omissão ou inadimplemento da outra Parte no cumprimento das obrigações ajustadas no presente Contrato, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, 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.

9.7. Acordo Integral: O presente Contrato contém o integral acordo das Partes em relação ao seu objeto, devendo prevalecer sobre quaisquer eventuais entendimentos prévios mantidos entre as Partes.

9.7.1. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Contrato foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

9.8. Título Executivo: Este Contrato constitui título executivo extrajudicial, nos termos do inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Contrato estão sujeitas à execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo dos eventos de vencimento antecipado CCB.

9.9. Alteração do Contrato de Cessão: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita: **(i)** por escrito, assinada pelas Partes e registrada nos termos deste Contrato; e **(ii)** após obtenção da anuência dos titulares da CCB.

9.10. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: As Partes celebram este Contrato em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

9.11. Invalidade de Disposições: Se qualquer disposição deste Contrato for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos, mediante a aprovação dos titulares da CCB. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.

9.12. Outras Garantias. O presente Contrato é firmado sem prejuízo de outras garantias formalizadas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

9.12.1. O direito de garantia criado por este Contrato constitui um direito de garantia independente e adicional aos demais direitos de garantia ou garantias detidas pela Fiduciária em relação ao cumprimento das Obrigações Garantidas e a execução pela Fiduciária da garantia criada por este Contrato não deverá impedir a execução de qualquer outra garantia obtida como garantia para fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA DEZ – LEGISLAÇÃO E FORO

10.1. Lei Aplicável: Este Contrato é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

10.2. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 25 de março de 2021.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Segue página de assinaturas.)

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

(Página de assinaturas 1/3 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. e PEDRO ROTA ELY, na qualidade de fiduciantes, CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., na qualidade de fiduciária, e ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA. SPE MARCÍLIO DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., na qualidade de intervenientes anuentes.)

ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Fiduciante

Nome: Tiago Rota Ely
Cargo: Diretor

Nome: Pedro Rota Ely
Cargo: Diretor

PEDRO ROTA ELY

Fiduciante

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

(Página de assinaturas 2/3 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. e PEDRO ROTA ELY, na qualidade de fiduciantes, CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., na qualidade de fiduciária, e ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA. SPE MARCÍLIO DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., na qualidade de intervenientes anuentes.)

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Fiduciária

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

(Página de assinaturas 3/3 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. e PEDRO ROTA ELY, na qualidade de fiduciantes, CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., na qualidade de fiduciária, e ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA. SPE MARCÍLIO DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., na qualidade de intervenientes anuentes.)

ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.

Interveniente Anuente

Nome: Pedro Rota Ely

Cargo: Socio

SPE MARCÍLIO DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Interveniente Anuente

Nome: Pedro Rota Ely

Cargo: Socio

Testemunhas:

Nome: Diogo Roberto Villar Dias

RG: 29.100.871-6

CPF: 298.192.018-96

Nome: Vinicius Ottone Mastroso

RG: 32.830.983

CPF: 230.159.988-46

continua na próxima folha

ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

MINUTA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS DA NEWCO

I – PARTES

Pelo presente “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato”), e na melhor forma de direito, as partes:

SPE MARCÍLIO DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.580.418/0001-86, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 353, Sala 407, Bairro Moinhos de Vento, CEP: 90.510-002, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul – JUCERGS sob NIRE nº 43208289866, em sessão de 22/02/2021 (“Fiduciante”); e

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária”, doravante denominada, quando em conjunto com a Fiduciante, “Partes”, e, cada uma, isolada e indistintamente “Parte”).

E ainda, na qualidade de intervenientes anuentes:

ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.549.670/0001-55, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 353, Sala 407, Bairro Moinhos de Vento, CEP: 90.510-002, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul – JUCERGS sob NIRE nº 43208034647, em sessão de 21/12/2017, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Devedora”); e

[NEWCO] LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº [•]/0001-[•], com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na [•], nº [•], Bairro [•], CEP: [•], devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul – JUCERGS sob NIRE nº [•], em sessão de [•]/[•]/[•] (“Sociedade”);

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A Devedora é única e legítima proprietária e possuidora do imóvel situado na Rua Almirante Gonçalves, nº 204, 214 e 228, Bairro Menino Deus, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, objeto da matrícula nº 155.770, do livro nº 2 do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS (“Matrícula” e “Imóvel”, respectivamente), do qual a

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

Emitente é a única e legítima proprietária e possuidora do Imóvel, onde será desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Empreendimento TOM", situado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Almirante Gonçalves, n.º 204, 214 e 228, Bairro Menino Deus, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul ("Empreendimento Alvo");

- b) A **MVA Construções e Participações EIRELI**, com sede da Cidade de São Paulo, à Rua das Fiandeiras, 306. 9º Andar, Conjunto 93/94, CEP 04545-001, Estado de São Paulo, será a gerenciadora das obras do Empreendimento Alvo ("MV" ou "Gerenciadora");
- c) A **ARKE Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 17.409.378/0001-46, que será responsável por espelhar a carteira de adquirentes das Unidades do Empreendimento Alvo ("Servicer");
- d) A Devedora emitiu, nos termos da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a "Cédula de Crédito Bancário n.º 162/2021" ("CCB" ou "Cédula"), em 25 de março de 2021, no valor de R\$19.620.000,00 (dezenove milhões seiscentos e vinte mil reais), em favor da em favor da **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 05.684.234/0001-19 ("Credora"), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo e ao pagamento de custos relacionados ao Empreendimento Alvo, conforme descritos no Anexo V da CCB;
- e) A Devedora, na qualidade de devedora, obrigou-se, entre outras obrigações, a pagar à Credora os direitos creditórios decorrentes da CCB, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Principal, Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme definidos abaixo, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Fiduciante por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas e despesas conforme definido na CCB, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB ("Créditos Imobiliários");
- f) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes desta Cédula são cedidos pela Credora, nesta data, para a Fiduciária, por meio do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Credora, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Emitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas, conforme definidos abaixo, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão");
- g) A Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

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

- h) A Fiduciária emitiu 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias ("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*", nesta data, tendo como instituição custodiante a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, bloco B, nº 466, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário");
- i) As CCI foram vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") a serem emitidos pela Securitizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 11ª e 12ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*", a ser celebrado 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");
- j) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora 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, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, conforme definidos na Cédula, ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), CCB contará com as garantias descritas na Cédula ("Garantias"), dentre estas, a Alienação Fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Sociedade, as quais são de titularidade da Fiduciante;
- k) A garantia a ser constituída nos termos deste Contrato, pela Fiduciante, é parte de uma operação estruturada, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais documentos da operação, quais sejam: (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o presente Contrato; (v) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vii) o Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária; (viii) Contrato de Cessão Fiduciária de Excedente; (ix) o Termo de Securitização; (x) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; e (xi) o Contrato de Distribuição; entre outros documentos necessário à realização da operação ("Documentos da Operação"); e
- l) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos

continua na próxima folha

princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato, o qual será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Contrato não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

1.2. Salvo qualquer disposição expressa em contrário prevista neste Contrato, todos os termos e condições dos Documentos da Operação aplicam-se total e automaticamente a este Contrato e deverão ser considerados como uma parte integrante deste instrumento, como se estivessem aqui transcritos.

CLÁUSULA SEGUNDA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Alienação Fiduciária. Em garantia ao integral e fiel cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, aliena fiduciariamente à Fiduciária, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade das Quotas de emissão da Sociedade de sua titularidade, com a anuência da própria Sociedade.

2.1.1. As Partes desde já concordam que a presente garantia contempla: **(i)** a totalidade das Quotas de emissão da Sociedade, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real) cada, representativas de 100% do capital social da Sociedade, no valor total de emissão de R\$[•] ([•] reais), sendo todas estas de titularidade da Fiduciante; **(ii)** as Novas Quotas; e **(iii)** todos os bens, direitos, frutos, rendimentos, vantagens e/ou valores decorrentes das Quotas Alienadas Fiduciariamente, a qualquer título, inclusive, sem limitação, lucros, dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos recebidos ou a serem recebidos, independentemente de sua forma, seja mediante permuta, compra e venda, bonificações, desdobramentos, grupamentos, aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas Alienadas Fiduciariamente, entre outros ("Direitos"), observado o disposto na Cláusula 4.1. abaixo.

2.1.2. Quaisquer Novas Quotas que venham a ser emitidas pela Sociedade em aumentos de capital, decorrentes de quaisquer desdobramentos ou provenientes de qualquer outra origem, incorporar-se-ão automaticamente à presente Alienação Fiduciária de Quotas,

continuação da folha anterior

passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Quotas Alienadas Fiduciariamente", independentemente da celebração de qualquer aditamento ao presente Contrato, devendo o Agente Fiduciário ser devidamente comunicado acerca da inclusão das Novas Cotas em até 15 (quinze) dias corridos, bem como receber da Fiduciante o novo Contrato Social devidamente registrado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do efetivo registro.

2.2. Totalidade das Quotas. As Quotas Alienadas Fiduciariamente, objeto desta Alienação Fiduciária, correspondem e deverão sempre corresponder à totalidade das Quotas de emissão da Sociedade.

2.2.1. Para os fins do disposto na Cláusula 2.2, sempre que forem emitidas Novas Quotas pela Sociedade, fica a Fiduciante obrigada a subscrever e integralizar tais Quotas de forma a fazer com que estejam alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária, sempre 100% (cem por cento) das Quotas e dos direitos de participação de emissão da Sociedade.

2.3. Transferência da Titularidade Fiduciária das Quotas. A transferência da titularidade fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente e dos Direitos, pela Fiduciante à Fiduciária, opera-se pela celebração do presente Contrato e do Instrumento de Alteração Contratual, nos termos da Cláusula 8.2 abaixo.

2.4. Validade e Eficácia. A presente Alienação Fiduciária de Quotas permanecerá válida e eficaz até a plena e integral satisfação de todas as Obrigações Garantidas, seja através do seu regular adimplemento pela Sociedade, seja através da execução da presente Alienação Fiduciária de Quotas pela Fiduciária, conforme o caso, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importará na exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária de Quotas.

2.5. Obrigações Garantidas. As Obrigações Garantidas possuem as características descritas na CCB e no Contrato de Cessão, e constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:

- h) Valor da CCB: R\$19.620.000,00 (dezenove milhões seiscientos e vinte mil reais), correspondente ao valor dos Créditos Imobiliários decorrentes da emissão da CCB ("Valor Principal");
- i) Data de emissão da CCB: 25 de março de 2021;
- j) Prazo: 1122 (um mil e cento e vinte e dois) dias, a partir da data de emissão da CCB;
- k) Data de Vencimento: 20 de abril de 2024, correspondente à data de vencimento da CCB ("Data de Vencimento");

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

- l) Cronograma de Amortização da CCB: A amortização do valor de principal será realizada na forma do Anexo I da CCB;
- m) Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("INCC-DI" e "Atualização Monetária", respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II da CCB, desde a Data da Primeira Integralização, inclusive, ou da Data de Aniversário dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive; ("Juros Remuneratórios"); e
- n) Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrerá conforme estabelecido no Anexo I da CCB.

2.6. Vinculação: Sem prejuízo das obrigações descritas na Cláusula 2.1, deste Contrato, a Alienação Fiduciária, constituída nos termos deste Contrato, garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Fiduciante, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA FIDUCIANTE E DA SOCIEDADE

3.1. Declarações e Garantias. A Fiduciante e a Sociedade declaram e garantem, individualmente, o seguinte:

- a) A Fiduciante, a Devedora e a Sociedade são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras, e estão devidamente autorizados a desempenhar as atividades descritas em seus objetos sociais;
- b) Estão devidamente autorizados e obtiveram todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Contrato e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- c) A celebração deste Contrato, bem como a outorga da garantia aqui prevista não acarretam no descumprimento, total ou parcial, de qualquer acordo de quotistas da Devedora ou da Sociedade ("Acordo de Quotistas");

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

- d) Seus representantes legais que assinam este Contrato foram devidamente autorizados têm, conforme o caso, poderes societários e/ou delegados para assumir, em seus respectivos nomes, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e de acordo com seus respectivos atos societários;
- e) Este Contrato e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- f) A celebração, os termos e condições deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui previstas: **(i)** não infringem seus respectivos atos societários; **(ii)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual são parte; **(iii)** não resultarão em: (iii.a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual são parte; ou (iii.b) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(iv)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que estejam sujeitas e/ou que sujeitem qualquer de seus respectivos ativos; e **(v)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que as afete e/ou qualquer de seus ativos;
- g) Não omitiram nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Fiduciante e/ou da Sociedade;
- h) A Fiduciante é legítima titular das Quotas Alienadas Fiduciariamente, as quais encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e/ou gravames, de qualquer natureza, com exceção do ônus constituído pela presente garantia, podendo ser alienadas fiduciariamente, empenhadas ou vendidas, judicial ou extrajudicialmente, de tal sorte que não haverá no contrato social da Sociedade ou em eventuais acordos de quotistas ou quaisquer outros documentos, qualquer restrição à alienação fiduciária, penhor ou venda das Quotas Alienadas Fiduciariamente;
- i) Não existem quaisquer acordos firmados que interfiram em seu direito de propriedade plena sobre as mesmas;
- j) As Quotas Alienadas Fiduciariamente representam 40% (quarenta por cento) do capital social da Sociedade;
- k) Não existem quaisquer opções de compra, subscrições, direitos, compromissos ou quaisquer outros contratos de qualquer natureza obrigando a Sociedade a emitir quaisquer quotas ou garantias que se convertam ou comprovem o direito de comprar ou subscrever quaisquer das quotas por ela emitidas por ou em favor de terceiros;

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

l) A Fiduciante renuncia, desde já, ao direito de preferência na hipótese de excussão das Quotas; e

m) A presente Alienação Fiduciária de Quotas não caracteriza: **(i)** fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil Brasileiro; **(ii)** infração ao artigo 286 do Código Civil Brasileiro; **(iii)** fraude de execução, conforme previsto no Código de Processo Civil; ou **(iv)** fraude, conforme previsto no artigo 185, *caput*, do Código Tributário Nacional, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

3.1.1. As declarações prestadas pela Fiduciante, pela Devedora e pela Sociedade neste Contrato deverão ser válidas e subsistir até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ficando a Fiduciante, a Devedora e a Sociedade responsáveis por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexactidão destas declarações, sem prejuízo do direito da Fiduciária de declarar vencida antecipadamente as Obrigações Garantidas e executar a presente Alienação Fiduciária de Quotas.

3.1.2. A Fiduciante e a Sociedade devem informar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se inverídicas, insuficientes, incompletas ou insuficientes.

CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE E DA SOCIEDADE

4.1. Exercício de Direito de Voto. Desde que a Devedora e os Avalistas estejam adimplentes com as Obrigações Garantidas e demais obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, e desde que nenhum dos eventos de vencimento antecipado previstos na CCB tenha ocorrido, a Fiduciante exercerá livremente o direito de voto em relação às Quotas nos termos do contrato social da Sociedade, observadas as restrições previstas no item 4.3, ficando, contudo, estabelecido que a Fiduciante não exercerá tal direito de voto, nem concederão qualquer consentimento, renúncia ou ratificação, tampouco praticarão qualquer outro ato que de qualquer maneira viole ou seja comprovadamente incompatível com ou prejudique a garantia representada pela presente Alienação Fiduciária de Quotas, os Direitos e quaisquer dos termos do presente Contrato.

4.2. Valor de Garantia. As Partes atribuem à presente Alienação Fiduciária de Quotas, nesta data, o valor de R\$[*] ([*]), sendo que o Valor de Garantia, valerá como valor mínimo das Quotas Alienadas Fiduciariamente em caso de excussão.

4.2.1. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução nº 17, o valor das Quotas será considerado o valor mencionado no item 4.2, sem qualquer atualização monetária.

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

4.3. Vedações. Durante a vigência deste Contrato, fica vedado à Sociedade a realização de qualquer dos atos abaixo listados sem a prévia aprovação por escrito da Fiduciária, conforme aprovado pelos titulares dos CRI em assembleia:

- a) Outorga de opção de compra de Quotas, alienação, promessa de alienação ou constituição de qualquer Ônus sobre as Quotas e/ou os correspondentes Direitos;
- b) Desdobramento ou grupamento de Quotas, exceto se as Quotas resultantes da operação continuarem sujeitas à presente Alienação Fiduciária de Quotas nos termos deste Contrato;
- c) Criação de nova espécie ou classe de Quotas da Sociedade;
- d) Qualquer alteração no contrato social da Sociedade que resulte em alteração relevante da atividade preponderante da Sociedade e que, de alguma forma, tenha impacto negativo na capacidade da Sociedade no cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato;
- e) Aumento do capital social da Sociedade, exceto se quaisquer Novas Quotas emitidas forem subscritas pela Fiduciante e ficarem sujeitas à presente Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos deste Contrato;
- f) Redução do capital social ou resgate de Quotas da Sociedade;
- g) Distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos;
- h) Dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Sociedade;
- i) Transferência de controle societário da Sociedade, exceto se (1) tal operação societária for realizada com sociedades do seu próprio grupo econômico e seja mantido o controle societário atualmente existente da Sociedade; ou (2) previamente autorizada pela Fiduciária, devendo a Sociedade enviar comunicado neste sentido com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência da efetiva transferência de controle, informando à Fiduciária que terá seu controle transferido;
- j) Participação pela Sociedade em qualquer operação que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pela Fiduciante e/ou pela Sociedade perante a Fiduciária;
- k) Autorização ou promessa de realização de quaisquer dos atos supracitados.

4.3.1. A Fiduciária deverá ser pessoal e comprovadamente notificada pela Fiduciante de toda e qualquer reunião de quotistas que tenha por objeto deliberar sobre qualquer das

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

matérias referidas nesta Cláusula 4.3, com uma antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de realização de cada reunião; sendo certo que a Fiduciária deverá convocar a assembleia geral dos titulares da CCB para deliberação de respectivas matérias.

4.3.2. Será considerada nula a prática de quaisquer atos dispostos no item 4.3 acima caso seja realizada sem a prévia e expressa anuência da Fiduciária, mediante a aprovação dos titulares da CCB.

4.4. Obrigações da Fiduciante. Além das demais obrigações previstas no presente Contrato e nos demais Documentos da Operação, a Fiduciante obriga-se a:

- a) Manter a presente Alienação Fiduciária de Quotas sempre existente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os seus termos;
- b) Conduzir a Sociedade dentro de seu curso normal de negócios, sempre dentro dos limites do seu objeto;
- c) Defender, às suas custas e em nome próprio, os direitos da Fiduciária sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente, contra quaisquer procedimentos judiciais ou administrativos que venham a ser propostos por terceiros;
- d) Arcar com todas as custas, despesas e honorários de advogados relacionados à adoção, pela Fiduciária, de medidas nas vias extrajudiciais ou judiciais, para a conservação, defesa e/ou satisfação dos direitos da Fiduciária sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente;
- e) Fornecer todas as informações razoavelmente solicitadas pela Fiduciária, em especial aquelas relacionadas às Quotas Alienadas Fiduciariamente e às condições econômico-financeiras da Fiduciante e da Sociedade, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação da Fiduciária neste sentido, ou em prazo menor, em caso de urgência apresentada pela Fiduciária;
- f) Somente autorizar a liberação da presente Alienação Fiduciária de Quotas, bem como o levantamento das Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou de outras que venham a ser entregues em alienação fiduciária por força deste Contrato ou de seus eventuais aditamentos, com expressa autorização prévia, por escrito, da Fiduciária, sendo que qualquer ato contrário ao aqui disposto será considerado nulo de pleno direito;
- g) Não onerar, alienar, ceder, transferir, vender, alugar, gravar ou constituir qualquer Ônus, por qualquer meio, sobre as Quotas Alienadas Fiduciariamente ou quaisquer de seus direitos e obrigações decorrentes das Quotas Alienadas Fiduciariamente até que sejam cumpridas as Obrigações Garantidas ou até a liberação desta garantia, sem a prévia e expressa anuência da Fiduciária;

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

- h) Não autorizar e não permitir que a Sociedade realize a contratação de novos mútuos, empréstimos ou financiamentos, junto a instituições financeiras ou quaisquer outras pessoas físicas ou jurídicas que envolvam garantia, de qualquer forma, das Quotas Alienadas Fiduciariamente;
- i) Comunicar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, dentro de 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ocorrência, qualquer ato ou fato que possa comprometer a segurança, liquidez e certeza das Quotas Alienadas Fiduciariamente;
- j) Apresentar anualmente em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Sociedade, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a legislação aplicável;
- k) Apresentar até o último dia dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, as demonstrações financeiras semestrais da Sociedade;
- l) Apresentar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, quaisquer deliberações societárias e alterações ao contrato social da Sociedade, em até 2 (dois) dias contados da celebração do respectivo documento; e
- m) Adotar todas as demais providências relativamente às Quotas Alienadas Fiduciariamente que lhe forem razoavelmente solicitadas, por escrito, pela Fiduciária, visando proteger a garantia ora estabelecida, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data do recebimento de tal solicitação.

4.4.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.4, a Fiduciante obriga-se a apresentar à Fiduciária as alterações ao contrato social da Sociedade sempre que ocorrer qualquer alteração, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da assinatura do ato societário, bem como prontamente informar a Fiduciária sobre o seu registro perante a JUCERGS, tão logo este ocorrer.

4.4.2. Em caso de qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, observados os prazos de cura aplicáveis, ou nas hipóteses do artigo 1.425 do Código Civil Brasileiro (e decorridos os respectivos prazos de cura sem que o inadimplemento tenha sido sanado) e até que tal evento tenha sido sanado ou até que as Quotas Alienadas Fiduciariamente e/ou os Direitos sejam utilizados para a liquidação das Obrigações Garantidas, o exercício, pela Fiduciante, dos direitos de voto referentes às Quotas Alienadas Fiduciariamente para a deliberação de qualquer matéria, estará sujeito à autorização prévia e expressa da Fiduciária, mediante aprovação dos titulares da CCB.

CLÁUSULA QUINTA – EXCUSSÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

5.1. Em caso de vencimento antecipado da CCB ou na data de vencimento final sem o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, consolidar-se-á na Fiduciária a propriedade plena das Quotas Alienadas Fiduciariamente, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, mediante notificação extrajudicial a ser enviada pela Fiduciária à Fiduciante: **(i)** vender as Quotas Alienadas Fiduciariamente a terceiros, pelo preço, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, observado o Valor de Garantia; e **(ii)** cobrar o pagamento dos Direitos diretamente da Sociedade.

5.1.1. Mediante o envio da notificação mencionada na cláusula acima, a Fiduciante deverá celebrar, por solicitação e ao exclusivo critério da Fiduciária, a respectiva alteração do contrato social da Sociedade, para: **(i)** que seja transferida a totalidade das quotas de emissão da Sociedade para a Fiduciária; **(ii)** que conste no contrato social da Sociedade que as Quotas da Sociedade encontram-se em execução de alienação fiduciária; e **(iii)** garantir que a Fiduciária consolide a propriedade das referidas quotas e prossiga com o procedimento de execução da garantia e venda das Quotas perante terceiros, ao seu exclusivo critério.

5.1.2. Para os fins dos itens 5.1 e 5.1.1 acima, e apenas e tão somente na hipótese de Recompra Compulsória ou na data de vencimento final sem o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante conferem desde já à Fiduciária, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro, em caráter irrevogável e irretratável, os mais amplos e especiais poderes para representar a Fiduciante perante toda e qualquer repartição pública federal, estadual e municipal e perante instituições financeiras e quaisquer outros terceiros, podendo a Fiduciária: **(i)** representar a Fiduciante em reuniões de sócios e alterações de contrato social da Sociedade; **(ii)** representar a Fiduciante perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e Cartórios de Registro de Pessoas Jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e **(iii)** praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos.

5.2. Os recursos provenientes da venda das Quotas Alienadas Fiduciariamente deverão ser utilizados pela Fiduciária para pagamento do saldo devedor das Obrigações Garantidas, incluindo valor do principal, juros remuneratórios e encargos moratórios, das despesas de execução da presente garantia, bem como o custeio das despesas decorrentes do descumprimento das Obrigações Garantidas.

5.2.1. Caso o resultado da excussão da presente Alienação Fiduciária de Quotas não seja suficiente para adimplir integralmente com as Obrigações Garantidas, a Fiduciante permanecerá obrigada a liquidar o saldo restante das Obrigações Garantidas.

5.2.2. Caso, entretanto, após a integral liquidação das Obrigações Garantidas em decorrência da excussão da presente Alienação Fiduciária de Quotas, seja apurado saldo

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

positivo, a Fiduciária entregará referido saldo à Fiduciante, de forma proporcional à participação detida pela Fiduciante na Sociedade no momento da alienação das Quotas Alienadas Fiduciariamente, por meio de depósito na conta corrente a ser indicada pela Fiduciante, acompanhado do respectivo demonstrativo da sua apuração, em até 5 (cinco) Dias Úteis.

5.3. A Fiduciante desde já se obriga a praticar todos os atos e cooperar com a Fiduciária em tudo que se fizer necessário ao cumprimento dos procedimentos aqui previstos.

5.3.1. A Fiduciante será responsável pelo pagamento de todas as despesas decorrentes da presente Alienação Fiduciária de Quotas para sua efetivação, formalização, eventual execução e extinção, bem como pelo pagamento de todos os tributos que vierem a ser criados ou majorados, que vierem a ser incidentes sobre a venda das Quotas Alienadas Fiduciariamente.

5.4. Observado o disposto nesta Alienação Fiduciária, aplicar-se-á ao presente, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436 do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA SEXTA – QUITAÇÃO E RESCISÃO

6.1. Quitação. Uma vez quitada a totalidade das Obrigações Garantidas ou quando da eventual Liberação Antecipada desta garantia, o que ocorrer primeiro, sem a necessidade de excussão da Alienação Fiduciária de Quotas, a Fiduciária deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cumprimento das Obrigações Garantidas, ou da comprovação do advento dos itens necessários à Liberação Antecipada, outorgar à Devedora e à Sociedade quitação plena, geral e irrestrita em relação a tais obrigações, ocasião em que a Alienação Fiduciária de Quotas aqui constituída será automaticamente extinta.

6.1.1. Na hipótese de existência de conflito entre as Partes no que se refere ao cumprimento integral das Obrigações Garantidas, o montante a que se refere o conflito deverá permanecer empenhado até a solução do referido conflito.

CLÁUSULA SÉTIMA – ANUÊNCIA DA SOCIEDADE E DAS INTERVENIENTES ANUENTES

7.1. Para todos os fins de direito, a Sociedade declara-se ciente e de acordo com a Alienação Fiduciária de Quotas ora constituída, comprometendo-se a tomar todas as medidas que lhes forem cabíveis para garantir a preservação da garantia fiduciária nas Quotas Alienadas Fiduciariamente.

7.2. As Intervenientes Anuentes assinam o presente Contrato na qualidade de intervenientes anuentes, única e exclusivamente para tomarem ciência e estarem de acordo com a garantia de Alienação Fiduciária de Quotas ora constituída.

CLÁUSULA OITAVA – REGISTRO E AVERBAÇÃO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

8.1. **Registro.** A Fiduciante obriga-se, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados desta data, efetivar o registro deste Contrato nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Cidades de São Paulo-SP e de Porto Alegre-RS, sendo certo que o prazo aqui disposto será prorrogado, uma única vez, pelo mesmo período, exclusivamente para cumprimento de exigências eventualmente formuladas pelos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competente, devendo, ainda, observar o procedimento previsto abaixo.

8.1.1. A Fiduciante entregará à Fiduciária com cópia ao Agente Fiduciário o presente Contrato registrado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro.

8.2. **Instrumento de Alteração Contratual.** Adicionalmente, nesta data, a Fiduciante celebrará o Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade, para refletir a presente Alienação Fiduciária de Quotas, comprometendo-se a arquivar o Instrumento de Alteração Contratual perante a JUCERGS, as suas expensas, e a apresentar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, referido documento devidamente arquivado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados de sua celebração, prazo este que será prorrogado por períodos iguais e sucessivos desde que: **(i)** esteja assegurada a retroatividade dos efeitos do ato à data da sua assinatura; e **(ii)** a Fiduciante esteja adotando as medidas necessárias para permitir tal registro.

8.2.1. Para os fins item 8.2, a presente Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser refletida no Instrumento de Alteração Contratual, por meio da inclusão de uma cláusula com a seguinte redação: "A *totalidade das quotas de emissão da Sociedade de titularidade da **SPE MARCÍLIO DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.580.418/0001-86, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 353, Sala 407, Bairro Moinhos de Vento, CEP: 90.510-002, presentes e futuras ("Quotas Alienadas Fiduciariamente")*, bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os bens, direitos, frutos, rendimentos, vantagens e/ou valores decorrentes das quotas, a qualquer título, inclusive, sem limitação, lucros, dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos recebidos ou a serem recebidos, independentemente de sua forma, seja mediante permuta, compra e venda, bonificações, desdobramentos, grupamentos, aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas Alienadas Fiduciariamente, entre outros, estão alienadas fiduciariamente em favor da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, firmado em [*] entre os sócios quotistas, a Sociedade e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária")", para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato de Alienação Fiduciária). A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da Sociedade, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária ser observados pelos sócios, pela Sociedade

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições. Além disso, é nula a prática dos seguintes atos pelos sócios sem a prévia aprovação por escrito da Fiduciária quaisquer dos atos previstos no item 4.3 do Contrato de Alienação Fiduciária”.

8.3. **Aditamentos.** Eventuais aditamentos ao presente Contrato e/ou ao contrato social da Sociedade deverão observar os mesmos procedimentos de registro previstos nos itens 8.1 e 8.2 acima.

CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. **Comunicações.** Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer Parte e/ou pela Sociedade nos termos deste Contrato, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Se para a Fiduciante:

SPE MARCÍLIO DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

At.: Pedro Ely

Tel.: (51) 3018 - 1700

E-mail: pedro@rottaely.com.br

Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 353, sala 407, Bairro Menino Deus
Porto Alegre, RS – CEP: 90.510-002

Se para a Fiduciária:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: 11 4562-7080

E-mail: rarruy@nminvest.com.br; contato@cpsec.com.br;

Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152

CEP 01451-010 - São Paulo – SP

Se para a Devedora:

ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.

At.: Pedro Ely

Tel.: (51) 3018 - 1700

E-mail: pedro@rottaely.com.br

Endereço: Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 353, sala 407, Bairro Menino Deus
Porto Alegre, RS – CEP: 90.510-002

Se para a Sociedade:

At.: [•]

Tel.: ([•]) [•]

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

E-mail: [•]

Endereço: [•]

[•], [•] - CEP: [•]

9.1.1. 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 9.1, acima.

9.1.2. 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 neste Contrato, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

9.2. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia no qual não haja expediente nos bancos comerciais nas comarcadas das Partes, e que não seja sábado ou domingo.

9.3. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Caso, por qualquer motivo e sob qualquer fundamento, quaisquer cláusulas do presente Contrato forem consideradas nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições do presente Contrato não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, devendo as Partes envidar seus melhores esforços para substituir as cláusulas em questão, modificando ainda outras, se for o caso, de forma a preservar a essência do presente Contrato e garantir a realização da vontade das Partes, ainda que tal substituição afete formalmente do presente Contrato.

9.4. Sucessão: Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, 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.

9.5. Cessão: Este Contrato e os direitos e obrigações dela decorrentes não poderão ser cedidos ou de outra forma transferidos pelas Partes sem o consentimento prévio por escrito das demais Partes, e qualquer tentativa de cessão ou outra transferência sem tal consentimento será nula e inexequível.

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

9.6. 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 por qualquer uma das Partes quanto a qualquer demora, atraso, omissão ou inadimplemento da outra Parte no cumprimento das obrigações ajustadas no presente Contrato, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, 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.

9.7. Acordo Integral: O presente Contrato contém o integral acordo das Partes em relação ao seu objeto, devendo prevalecer sobre quaisquer eventuais entendimentos prévios mantidos entre as Partes.

9.7.1. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Contrato foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

9.8. Título Executivo: Este Contrato constitui título executivo extrajudicial, nos termos do inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Contrato estão sujeitas à execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo dos eventos de vencimento antecipado CCB.

9.9. Alteração do Contrato de Cessão: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita: **(i)** por escrito, assinada pelas Partes e registrada nos termos deste Contrato; e **(ii)** após obtenção da anuência dos titulares da CCB.

9.10. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: As Partes celebram este Contrato em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

9.11. Invalidade de Disposições: Se qualquer disposição deste Contrato for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos, mediante a aprovação dos titulares da CCB. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.

9.12. Outras Garantias. O presente Contrato é firmado sem prejuízo de outras garantias formalizadas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

9.12.1. O direito de garantia criado por este Contrato constitui um direito de garantia independente e adicional aos demais direitos de garantia ou garantias detidas pela Fiduciária em relação ao cumprimento das Obrigações Garantidas e a execução pela Fiduciária da garantia criada por este Contrato não deverá impedir a execução de qualquer outra garantia obtida como garantia para fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA DEZ – LEGISLAÇÃO E FORO

10.1. Lei Aplicável: Este Contrato é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

10.2. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 20[•].

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

(Segue página de assinaturas.)

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

(Página de assinaturas 1/3 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre SPE MARCÍLIO DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., na qualidade de fiduciante, CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., na qualidade de fiduciária, e ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA. e [NEWCO] LTDA., na qualidade de intervenientes anuentes.)

SPE MARCÍLIO DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Fiduciante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

(Página de assinaturas 2/3 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre SPE MARCÍLIO DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., na qualidade de fiduciante, CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., na qualidade de fiduciária, e ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA. e [NEWCO] LTDA., na qualidade de intervenientes anuentes.)

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Fiduciária

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0

(Página de assinaturas 3/3 do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças", celebrado entre SPE MARCÍLIO DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., na qualidade de fiduciante, CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., na qualidade de fiduciária, e ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA. e [NEWCO] LTDA., na qualidade de intervenientes anuentes.)

ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.
Interveniente Anuente

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

[NEWCO] LTDA.
Interveniente Anuente

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF:

Nome:
RG:
CPF:

Documento assinado eletronicamente por Marco Antônio da Silva Domingues, em conformidade com o Padrão Brasileiro de Assinatura Eletrônica, padrão ICP-Brasil. Este é um documento público eletrônico, emitido nos termos da Medida Provisória de nº 2200-2, de 24/08/2001.
A autenticidade do certificado eletrônico pode ser confirmada em <https://verificador.iti.gov.br/>.

Era o que constava. Eu, Marco Antônio da Silva Domingues, Registrador Interino, mandei digitalizar, conferi, subscrevo, dou fé e assino. Porto Alegre/RS, 12 de julho de 2021.

Marco Antônio da Silva Domingues
Registrador Interino

Emolumentos:

Registro c/ valor (integral): R\$ 3.911,70 (0449.09.0800007.03857 = R\$ 61,40)
Microfilmagem/Digitalização: R\$ 73,10 (0449.04.2000001.19455 = R\$ 3,30)
Processamento eletrônico: R\$ 5,30 (0449.01.1900001.67725 = R\$ 1,40)
Conf. Documento Público: R\$ 5,30 (0449.01.1900001.67726 = R\$ 1,40)
Recepção de doc. meio eletrônico (43 páginas): R\$ 30,10 (0449.03.1400001.52254 = R\$ 2,70) Registro: R\$ 4.025,50
ISS: R\$ 201,28
Total: R\$ 4.296,98

 A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta> Chave de autenticidade para consulta **096651 54 2021 00006898 61**