

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Cédula de Crédito Bancário nº 162/2021	Local: São Paulo – SP	Data de Emissão: 25 de março de 2021
---	---------------------------------	--

I – PREÂMBULO

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta “Cédula de Crédito Bancário nº 162/2021” (“Cédula” ou “CCB”), emitida nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 10.931/04”), na qualidade de emitente da presente Cédula, a **ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“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 (“Emitente”), compromete-se a pagar à **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, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Credora”, doravante denominada, quando em conjunto com a Emitente, “Partes”), ou à sua ordem, na praça de pagamento indicada neste instrumento, a dívida líquida, certa e exigível, correspondente ao valor constante neste instrumento, acrescida dos juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula.

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A Emitente tem como objeto social especificamente a realização do empreendimento imobiliário a ser realizado no 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 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, nº 204, 214 e 228, Bairro Menino Deus, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul (“Empreendimento Alvo”);
- b) O Empreendimento Alvo, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Porto Alegre/RS, processo nº 002.336466.00.6, em 21 de janeiro de 2017, e memorial descritivo das especificações da obra depositado no Registro de Imóveis da 2ª Zona

da Comarca de Porto Alegre/RS será desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), composto 01 (um) bloco arquitetônico que totalizará 118 (cento e dezoito) unidades autônomas, sendo 64 (sessenta e quatro) boxes de estacionamento e 54 (cinquenta e quatro) apartamentos residenciais, o qual, conforme R. 3 – 155.770 da Matrícula, datado de 29 de setembro de 2017, apresenta 9.298,87 m² (nove mil, duzentos e noventa e oito metros e oitenta e sete decímetros quadrados) de área total construída, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas ("Unidades"), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, conforme Av. 4 – 155.770 da Matrícula, datada de 15 de maio de 2017;

- c) 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");
- d) A **ARKE Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 17.409.378/0001-46, que será responsável por espelhar a carteira de adquirentes das Unidades do Empreendimento Alvo ("Servicer");
- e) O **Marcos Baumgart Strocynski**, empresário, divorciado, inscrito no CPF sob nº 263.438.988-40, identidade nº 23684229-4, residente e domiciliado na Rua Morumbi, nº 1462, Bairro Morumbi, CEP 05.606-100, Estado de São Paulo, responsável pelos aportes iniciais para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("Investidor Inicial");
- f) Para fins de financiamento de suas atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, a Emitente emite, em favor da Credora, esta Cédula, nos termos da Lei nº 10.931/04;
- g) Em decorrência da emissão desta Cédula, a Emitente se obrigará, entre outras obrigações, a pagar à Credora os direitos creditórios decorrentes desta Cédula, 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 Emitente do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Emitente por força desta Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas desta Cédula, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Cédula ("Créditos Imobiliários");
- h) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Emitente no âmbito desta Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nesta Cédula, tais como os montantes

devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), serão outorgadas as garantias descritas no item 8, "Garantias", do Quadro Resumo abaixo (em conjunto, "Garantias");

- i) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes desta Cédula serão cedidos pela Credora, nesta data, para a **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 ("Securizadora"), 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 Securizadora, 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");
- j) A Securizadora pretende emitir 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*", 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");
- k) A CCI será vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") a serem emitidos pela Securizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securizadora de Crédito S.A.*", a ser celebrado entre a Securizadora 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");
- l) A CCI será emitida com Garantia Real Imobiliária e será averbada na Matrícula do Imóvel, nos termos do Art. 18 da Lei 10.931/14; e
- m) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua

Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar ("Coordenador Líder"), conforme o "Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A." ("Contrato de Distribuição").

III – QUADRO RESUMO

EMITENTE
Razão Social: ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.
CNPJ/ME: 26.549.670/0001-55
Endereço: Rua Vinte e Quatro de Outubro, n.º 353, Sala 407, Bairro Moinhos de Vento
CEP: 90.510-002
Cidade/Estado: Porto Alegre – RS
CREDORA
Razão Social: PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.
CNPJ/ME: 05.684.234/0001-19
Endereço: na Avenida Brig. Faria Lima, 3900, 10º andar, Itaim Bibi
CEP: 04538-132
Cidade/Estado: São Paulo – SP
DADOS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO
1. Valor da Cédula ("Valor Principal")
R\$19.620.000,00 (dezenove milhões seiscentos e vinte mil reais)
2. Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF")
Isento, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306/07"), observado que, caso os recursos líquidos captados pela Emitente sejam utilizados para o desenvolvimento de projetos não habitacionais, fica desde já autorizado à Credora o recolhimento do IOF devido, obrigando-se a Emitente a reembolsá-la de todos os custos, despesas e penalidades eventualmente incorridos pela Credora nesta hipótese.
3. Custo de Estruturação da Operação ("CEO")
R\$ 10.000,00 (dez mil reais)
4. Valores Desembolsados
Será desembolsado à Emitente, nos termos e condições previstos nesta Cédula, o montante de R\$ 17.938.480,73 (dezesete milhões, novecentos e trinta e oito mil, quatrocentos e oitenta reais e setenta e três centavos), descontados os valores indicados no Anexo III, o CEO acima e o valor do Fundo de Despesas, a ser liberado no tempo e forma previstos na Cláusula Quarta, abaixo.

<p>5. Atualização Monetária e Juros Remuneratórios</p> <p>O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("<u>INCC-DI</u>" e "<u>Atualização Monetária</u>", respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II desta Cédula, desde a data de desembolso, inclusive, ou da Data de Aniversário dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive ("<u>Juros Remuneratórios</u>").</p>
<p>6. Prazo</p> <p>Esta Cédula terá seu vencimento em 20 de abril de 2024 ("<u>Data de Vencimento</u>").</p>
<p>7. Local de Pagamento da Dívida</p> <p>Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.</p>
<p>8. Garantias</p> <p>a) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Emitente, oriundos das Unidades do Empreendimento Alvo já comercializadas, nesta data, pela Emitente a terceiros ("<u>Unidades Vendidas</u>" e "<u>Direitos Creditórios Unidades Vendidas</u>"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Emitente, oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Emitente até a presente data ("<u>Unidades em Estoque</u>" e "<u>Direitos Creditórios Unidades em Estoque</u>", sendo que, os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente como "<u>Direitos Creditórios</u>"), a serem formalizadas, nesta data, por meio do "<i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças</i>" ("<u>Contrato de Cessão Fiduciária</u>" e "<u>Cessão Fiduciária</u>", respectivamente). Para fins desta Cédula, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Emitente passarão a integrar o conceito de "<u>Unidades Vendidas</u>" e, conseqüentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de "<u>Direitos Creditórios Unidades Vendidas</u>";</p> <p>b) Alienação fiduciária sobre as Unidades do Empreendimento Alvo exceto aquelas permutadas com os proprietários anteriores do terreno ("<u>Alienação Fiduciária Unidades</u>"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração de "<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i>" ("<u>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária</u>");</p> <p>c) Alienação Fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da SPE MARCÍLIO DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade</p>

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, Avenida José de Alencar, nº 521, Sala 902, Bairro Menino Deus, CEP: 90.880-480, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul – JUCERGS sob NIRE nº 43208289866, em sessão de 22/02/2021 (“Alienação Fiduciária de Quotas” e “SPE Marcílio Dias”, respectivamente), as quais são de titularidade de Rotta Ely e Pedro Rota Ely, abaixo qualificados, a ser constituída nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”). A Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Marcílio Dias poderá vir a ser substituída pela garantia consistente na alienação fiduciária de todas quotas, de titularidade da SPE Marcílio Dias, 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 os imóveis de titularidade da SPE Marcílio Dias (“Alienação Fiduciária de Quotas da Newco”), conforme o disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

- d) Promessa de alienação fiduciária de eventuais imóveis a serem recebidos pela Emitente como parte do pagamento das Unidades Vendidas (“Imóveis em Dação” e “Promessa de Alienação Fiduciária”, respectivamente), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do “Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia” (“Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária”) e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária e com o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, doravante denominados simplesmente como “Instrumentos de Garantia”) e, quando efetivamente constituídas as alienações fiduciárias sobre os Imóveis em Dação, denominadas “Alienações Fiduciárias dos Imóveis em Dação”;
- e) Garantia fidejussória, prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil” e “Aval”, respectivamente), pelos seguintes avalistas (“Avalistas”): (i) **ROTTA ELY CONTRUÇÕES 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 CNPJ/ME sob o nº 03.614.490/0001-04 (“Rotta Ely”); (ii) **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”); (iii) **MARIA CRISTINA ROTA ELY**, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens com Ricardo Ely, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 4003762293, inscrita no CPF/ME sob nº 387.542.580-49, residente e domiciliada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha, nº 72, Casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140 (“Maria Cristina”); e (iv) **RICARDO ELY**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de

bens com Maria Cristina Rota Ely, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 1030229882, inscrito no CPF/ME sob nº 294.282.700-91, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140 ("Ricardo", doravante denominado, quando em conjunto com a Rotta Ely, o Pedro e a Maria Cristina, "Avalistas" e, cada um, quando isolada e indistintamente "Avalista"); e

- f) Cessão fiduciária de recebíveis excedentes àqueles necessários ao adimplemento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª série 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A. ("Cessão Fiduciária do Excedente do CRI Cipó" e "CRI Cipó", respectivamente), a ser outorgada pela **SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida José de Alencar, nº 521, sala 902, 9º andar, Bairro Menino Deus, CEP 90880-480, inscrita no CNPJ/ME nº 30.080.159/0001-24 ("SPE Cipó"), em favor da Securitizadora, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários Excedentes ("Contrato de Cessão Fiduciária de Excedente"); e
- g) Fundo de Despesas, conforme definido e regrado na Cláusula 5.12 e seguintes da CCB.

9. Destinação dos Recursos e Fundo de Obra

Os recursos oriundos desta Cédula, no montante correspondente a R\$ 19.620.000,00 (dezenove milhões e seiscentos e vinte mil reais) ("Desembolso"), serão destinados para o desenvolvimento e conclusão do Empreendimento Alvo. Sendo certo que o Desembolso, ocorrerá após a comprovação, junto à Securitizadora, do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (conforme definidas abaixo), na forma descrita nos itens 4.1. abaixo, e no Contrato de Cessão.

Todos os valores integralizados relativos à integralização dos CRI ("Integralização") ficarão retidos na conta do patrimônio separado dos CRI, conforme descrita no Contrato de Cessão ("Conta Centralizadora"), e serão liberados, líquido dos custos descritos no Anexo III desta CCB ("Custos Flat"), bem como o Fundo de Despesas a ser constituído para pagamento das Obrigações Garantidas do CRI, no montante de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), este equivalente a 6 PMTs (definidas no item 11 deste Quadro Resumo) na data de integralização.

Do montante líquido da Integralização, que será transferido inicialmente à Conta Centralizadora: (i) será liberado ao Investidor Inicial o montante de R\$ 14.400.000,00 (quatorze milhões e quatrocentos mil reais) a título de Reembolso de obra; e (ii) o saldo de R\$ 3.520.000,00 (três milhões e quinhentos e vinte mil reais) será retido na Conta Centralizadora e será liberado, quinzenalmente, para a Emitente para fins de pagamento dos respectivos prestadores de serviços, devendo, entretanto, cada um destes

pagamentos, serem apresentados para a Securitizadora, conforme definido no subitem 4.4.3abaixo, bem como no Anexo VI desta CCB.

A Emitente deverá comprovar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário o efetivo direcionamento do montante relativo aos Créditos Imobiliários desta CCB, mensalmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento Final ou até a comprovação de 100% de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro:

(i) declaração no formato constante do Anexo V da presente CCB, devidamente assinada por seus representantes legais, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, juntamente com cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas, conforme o caso, de notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que a Securitizadora ou o Agente Fiduciário julgarem necessário para acompanhamento da utilização dos recursos ("Relatório de Verificação"); e

(ii) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido pelo órgão regulador e fiscalizador competente, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada.

Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos acima, o Agente Fiduciário deverá verificar, no mínimo, mensalmente, até a Data de Vencimento ou até que a totalidade dos recursos tenham sido utilizados, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão da CCB a partir dos documentos fornecidos nos termos desta cláusula. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Emitente são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

O Agente Fiduciário se compromete a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos prevista nesta Cláusula. O descumprimento das obrigações da Emitente, inclusive acerca da destinação de recursos previstas na CCB e refletidas neste instrumento, poderá resultar no vencimento antecipado da CCB.

Em caso de resgate antecipado decorrente do vencimento antecipado da CCB, a obrigação da Emitente de comprovar a utilização dos recursos na forma descrita na CCB e refletida neste Termo de Securitização, bem como a obrigação do Agente Fiduciário de acompanhar

a destinação de recursos, com relação à verificação definida nesta cláusula, perdurarão até a Data de Vencimento ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos previstos nesta Cláusula.

A Emitente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em decorrência da utilização dos recursos oriundos da CCB de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares de CRI ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão da CCB, acrescido (i) da remuneração da CCB, calculada pro rata temporis, desde a data de emissão da CCB ou a data de pagamento de remuneração da CCB imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (ii) dos encargos moratórios, conforme previstos na CCB, caso aplicável.

Qualquer alteração na destinação de recursos desta CCB e/ou qualquer alteração relevante no cronograma indicativo do Anexo VI deverá ser precedida de aditamento à CCB, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão e até a destinação total dos recursos obtidos pela Emitente, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos.

Sempre que solicitado pela Credora, ou pelo Securitizadora, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Emitente se obriga a comprovar a aplicação dos recursos desta Cédula, em até 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim solicitado pelo órgão público solicitante, por meio da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos desta Cédula.

10. Ordem da Destinação dos Direitos Creditórios

A Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios, depositados na Conta Centralizadora, até o último dia do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, na ordem prevista na Cláusula 5.1, abaixo.

Excepcionalmente, os valores relativos aos Repasses (definidos na Cláusula 5.6.2 desta Cédula), para fins da realização das Amortizações Extraordinárias (definidas na Cláusula 3.2 desta Cédula), serão aqueles creditados na Conta Centralizadora até o 15º (décimo quinto) dia da Data de Aniversário.

11. Fundo de Despesas

Será constituído, na data da Integralização, um Fundo de Despesas no montante correspondente a **R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**, equivalente, nesta data, a 6 (seis) parcelas mensais subsequentes de pagamento de amortização e

juros da CCB, devidamente descrito e regrado nos termos na Cláusula 5.12 e seguintes abaixo.

12. Datas de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Data de Pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização do Valor Principal (“Data de Aniversário”)	Valor Principal	Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito na Cláusula Segunda
Conforme o Cronograma de estabelecido no Anexo I desta Cédula	R\$19.620.000,00 (dezenove milhões seiscientos e vinte mil reais)	Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito na Cláusula Segunda

IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR

1.1. Pagamento do Saldo Devedor: A Emitente obriga-se a pagar à Credora, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, diretamente à Securitizadora a dívida representada por esta Cédula em cada Data de Aniversário, informada no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula (sem prejuízo do pagamento das obrigações devidas e das exigibilidades previstas nos demais termos e condições desta Cédula), por meio de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) ou de qualquer outra forma de transferência permitida pela legislação vigente, para a Conta Centralizadora. Caso na Data de Vencimento desta Cédula ainda exista saldo devedor do Valor Principal, a Emitente pagará o referido saldo em parcela única, igualmente, por meio de TED para Conta Centralizadora.

1.1.1. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma a data original de vencimento de cada parcela ou as demais cláusulas e condições desta Cédula, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora.

CLÁUSULA SEGUNDA – JUROS REMUNERATÓRIOS

2.1. Pagamento dos Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com o disposto no item 5 do Quadro Resumo, acima, e pagos mensalmente nas datas previstas no Anexo I e na forma da Cláusula 1.1. desta Cédula.

2.2. Fórmula de Cálculo de Juros Remuneratórios e Atualização Monetária: Os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária serão calculados conforme descrito no Anexo II.

2.3. IOF: Os recursos obtidos pela Emitente por meio desta Cédula serão utilizados para o financiamento do Empreendimento Alvo, conforme previsto no item 9 do Quadro Resumo acima, de modo que a operação de crédito objeto desta Cédula está isenta do IOF, conforme previsto no Artigo 9º, Inciso I, do Decreto nº 6.306/07.

2.3.1. A Emitente obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar a Credora e a Securitizadora, conforme o caso, em relação ao pagamento de IOF, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos, caso: (i) por culpa exclusiva da Emitente a utilização do Valor Principal não seja destinada ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, nos termos desta Cédula; ou (ii) as autoridades competentes entendam que o Empreendimento Alvo não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/07. Sem prejuízo do disposto neste subitem 2.3.1, a Emitente se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pela Credora ou pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, desde que eventuais questionamentos sejam ocasionados única e exclusivamente por culpa da Emitente, o qual deverá ser informado à Emitente em até 48 (quarenta e oito) horas, a contar do seu recebimento pela Credora ou pela Securitizadora.

2.3.2. A Emitente, desde já, autoriza a Credora e a Securitizadora, conforme o caso, a seus exclusivos critérios, a fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos pela Emitente por meio desta Cédula, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral desta Cédula, até o esgotamento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, nos termos das leis tributárias aplicáveis.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA COMPULSÓRIA E DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

3.1. Amortização Antecipada Compulsória: Será verificado, mensalmente, tomando-se por base os créditos recebidos até o último dia do mês anterior ao da Data de Aniversário, se há excedente de Caixa na Conta Centralizadora, após o cumprimento da Ordem de Destinação de Recursos, prevista na Cláusula 5.1 abaixo. Em caso positivo, a Emitente deverá efetuar Amortização Antecipada Compulsória do Saldo Devedor na Data de Aniversário.

3.2. Amortização Extraordinária: Nas datas a seguir definidas (“Marcos”), o somatório de Amortizações Antecipada Compulsória deverá corresponder aos valores a seguir definidos e esperados pela Credora. Se, em cada um dos Marcos, o montante de Amortizações Antecipada Compulsória não corresponder ao montante esperado, definido abaixo, a Emitente deverá, independentemente da existência de excedente de caixa na próxima Data de Aniversário, realizar pagamento de quantia suficiente à quitação do montante esperado correspondente, em favor da Credora (“Amortizações Extraordinárias”).

3.2.1. Para os fins do disposto na Cláusula 3.2. acima, cada montante esperado é igual aos seguintes percentuais do Saldo Devedor:

- (i) Da emissão desta Cédula até o 12º (décimo segundo) mês, o montante de até R\$ 4.912.500,00 (quatro milhões, novecentos e doze mil e quinhentos reais) acrescido da Atualização Monetária ou 25% (vinte e cinco por cento) do Saldo Devedor, o que for menor;
- (ii) Do 13º (décimo terceiro) mês até o 18º (décimo oitavo), o montante de até R\$ 5.895.000,00 (cinco milhões, oitocentos e noventa e cinco mil reais) acrescido da Atualização Monetária ou 40% (quarenta por cento) do Saldo Devedor, o que for menor;
- (iii) Do 19º (decimo nono) até o 24º (vigésimo quarto), o montante de até R\$ 5.305.500,00 (cinco milhões, trezentos e cinco mil e quinhentos reais) acrescido da Atualização Monetária ou 60% (sessenta por cento) do Saldo Devedor, o que for menor;
- (iv) Do 25º (vigésimo quinto) até o 30º (trigésimo), o montante de até R\$ 2.829.600,00 (dois milhões, oitocentos e vinte e nove mil e seis acrescido da Atualização Monetária ou 80% (oitenta por cento) do Saldo Devedor, o que for menor; e
- (v) Da emissão desta Cédula até o 37º (trigésimo sétimo) mês contado da Data de Emissão, o montante de 100% (cem por cento) do Saldo Devedor.

3.3. A Amortização Extraordinária está condicionada ao cumprimento dos limites mínimos estabelecidos para o Fundo de Despesas e para a manutenção do LTV, conforme as regras abaixo descritas:

- 3.3.1. Caso, o LTV dos subitens 4.5.1 e 4.5.3 não esteja sendo observado, a receita do Empreendimento Alvo, se houver, deverá complementar o Montante Mínimo do Fundo de Despesas, se necessário, e se restarem recursos, a Emitente deverá realizar a Amortização Extraordinária desta Cédula.
- 3.3.2. Caso, o LTV dos subitens 4.5.1 e 4.5.3 não esteja sendo observado, a receita (recebíveis excedentes) do CRI Cipó, se houver, em complemento aos recursos do item 3.3.1, acima, deverá ser utilizada para recompor o Montante Mínimo do Fundo de Despesas e, se restarem recursos, a Emitente deverá efetuar a Amortização Extraordinária desta Cédula. Não havendo recursos suficientes, após o cumprimento dos itens 3.3.1 e 3.3.2, a Emitente estará coobrigada a aportar recursos necessários para a recomposição do Fundo de Despesas e para a manutenção do LTV, conforme os subitens 4.5.5 e seguintes abaixo.

- 3.3.3. Caso, o LTV dos subitens 4.5.1 e 4.5.3 esteja sendo cumprido, a receita (Direitos Creditórios) do Empreendimento Alvo, deverá complementar Limite Máximo do Fundo de Despesas e, se restarem recursos, a Emitente deverá realizar a Amortização Antecipada Compulsória e Amortização Extraordinária desta Cédula, obedecida a ordem de pagamento prevista no item 5.1 abaixo.
- 3.3.4. Caso, o LTV do subitem 4.5.1 esteja sendo cumprido, a receita do CRI Cipó (recebíveis excedentes), se houver, em complemento aos recursos do item 3.3.3, acima, deverá recompor o Limite Máximo do Fundo de Despesas e, se restarem recursos deverá, obrigatoriamente, realizar a Amortização Antecipada Compulsória e Amortização Extraordinária desta Cédula, até o limite do subitem 4.5.3.
- 3.3.5. Caso, o LTV do subitem 4.5.3 esteja sendo cumprido, a receita do CRI Cipó (recebíveis excedentes), se houver, em complemento aos recursos do item 3.3.3, acima, e superado o item 3.3.4, deverá recompor o Limite Máximo do Fundo de Despesas e, se restarem recursos os recebíveis excedentes do CRI Cipó deverão, obrigatoriamente, serem liberados para a SPE Cipó.

3.4. As Amortizações Antecipadas Compulsórias e as Amortizações Extraordinárias ocorrerão somente nas Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula.

3.5. Excepcionalmente, os valores relativos aos Repasses (definidos na Cláusula 5.6.2 desta Cédula), para fins da realização das Amortizações Extraordinárias, serão aqueles creditados na Conta Centralizadora até o 15º (décimo quinto) dia da Data de Aniversário.

CLÁUSULA QUARTA – LIBERAÇÃO DO VALOR PRINCIPAL E CONDIÇÕES PRECEDENTES

4.1. Integralização: A Integralização do CRI está condicionada ao cumprimento integral das condições listadas a seguir ("Condições Precedentes de Integralização"):

- a) Assinatura de todos os Documentos da Operação (definidos no Termo de Securitização), mas não se limitando à emissão desta Cédula, por todas as Partes, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;
- b) Apresentação por parte da Emitente do protocolo do Termo de Liberação dos gravames incidentes sobre o Imóvel, conforme o Anexo VII desta Cédula;
- c) Apresentação por parte da Emitente do relatório contendo a descrição detalhada dos reembolsos das obras do Empreendimento Alvo que serão pagos com os recursos advindos da integralização dos CRI ("Relatório de Reembolso");

- d) Apresentação por parte da Emitente dos comprovantes de quitação da totalidade dos débitos de IPTU incidentes sobre o Imóvel;
- e) Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3 – Bolsa, Brasil, Balcão - Segmento CETIP UTVM (“B3”);
- f) Protocolo do Contrato de Cessão; Contrato de Cessão Fiduciária; e Promessa de Alienação Fiduciária, junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo e Porto Alegre, Estado de São Paulo e – SP e Porto Alegre - RS; e
- g) Realização de relatório de *due diligence* jurídica, abrangendo o Imóvel, antecessores, Emitente, a Rotta Ely e o Sr. Pedro, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Emitente, de forma satisfatória à Securitizadora, com a consequente apresentação do relatório de diligência e da opinião legal.

4.2. Liberação dos Valores de Obra: A liberação dos recursos dos valores de obra, pela Securitizadora, está condicionada ao cumprimento integral das condições listadas a seguir (“Condições Precedentes de Liberação” e, quando mencionadas em conjunto com as Condições Precedentes de Integralização, serão designadas simplesmente “Condições Precedentes”):

- a) Conclusão satisfatória da auditoria no Custo e Cronograma de Obra, a ser realizado pela Gerenciadora;
- b) Conclusão, pelo Servicer, do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios de forma satisfatória à Securitizadora;
- c) Protocolo da Alienação Fiduciária junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul – RS; e
- d) O LTV, seja de, no máximo, 62% (sessenta e dois por cento), conforme o subitem 4.5.1 abaixo.

4.3. Comprovação do Cumprimento das Condições Precedentes: As Partes acordam que será admitida a comprovação do cumprimento das Condições Precedentes pela Emitente, mediante a apresentação à Securitizadora, conforme o caso, de cópia dos comprovantes por *e-mail*, seguido da cópia digitalizada do documento registrado, reservando-se à Credora ou à Securitizadora o direito de requerer a apresentação das vias físicas originais. Sendo certo que o item b) das Condições Precedentes de Integralização é de responsabilidade da Securitizadora.

4.3.1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente da Cláusula 4.3, por parte da Credora ou da Securitizadora, a Emitente compromete-se a encaminhar à Credora

e à Securitizadora as vias originais devidamente registradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.

4.3.2. Caso qualquer das Condições Precedentes não seja superada ou seja renunciada em até 90 (noventa) dias corridos contados da presente data, a presente Cédula será extinta, não sendo, portanto, exigível e tornando-se sem efeito entre as partes, sem prejuízo de a Emitente pagar ou reembolsar a Securitizadora das Despesas, bem como Custo Flat, incorridos até a referida data; sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Securitizadora.

4.3.3. Sem prejuízo do disposto no subitem 4.3.2 acima, caso as Condições Precedentes descritas nos itens 4.1 (b) e (c) não sejam superadas em até 5 (cinco) dias corridos contados da presente data, a presente Cédula será extinta, não sendo, portanto, exigível e tornando-se sem efeito entre as partes, sem prejuízo de a Emitente pagar ou reembolsar a Securitizadora das Despesas, bem como Custo Flat, incorridos até a referida data; sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Securitizadora.

4.4. Procedimento de Liberação de Valores: Uma vez superadas todas as Condições Precedentes, os recursos integralizados líquidos do Custo Flat e do Fundo de Despesas, serão liberados:

4.4.1. Reembolso: Será liberado ao Investidor Inicial, a título de reembolso de obra, no montante de R\$ 14.400.000,00 (quatorze milhões e quatrocentos mil reais), conforme Relatório de Reembolso, enviado pela Emitente para a Securitizadora;

4.4.1.1. O pagamento do Reembolso será feito exclusivamente mediante transferência bancária feita para a seguinte conta bancária de titularidade do Investidor Inicial: Banco Itau (341), Agência 2658, Conta corrente 00754-3.

4.4.2. Liberação de Valores para Obra: Fundo de Obra será liberado pela Securitizadora diretamente na conta do Emitente, quinzenalmente, conforme Chamada de Capital, nos termos do procedimento abaixo.

4.4.3. Os custos de obra serão suportados pelo Fundo de Obra a partir da data de Emissão, montante de R\$ 3.520,000,00 (três milhões, quinhentos e vinte mil reais). Caso, o saldo de obra, seja inferior ao montante do Fundo de Despesas, o valor excedente será reembolsado a Emitente.

4.4.3.1. Até o último Dia Útil de cada mês, a MV junto com a Emitente, informará o montante equivalente à evolução mensal do mês subsequente da obra do Empreendimento Alvo ("Chamada de Capital"). Recebida a Chamada de Capital no prazo acima estabelecido, a Securitizadora deverá transferir, para conta bancária

de titularidade da Emitente, quinzenalmente, o respectivo valor solicitado conforme data definida na Chamada de Capital MV.

4.4.3.2. Até o dia 10 (dez) de cada mês, a MV enviará o respectivo relatório de medição de obras do Empreendimento Alvo, comprovando a destinação de recursos da CCB, bem como a evolução e o cronograma de obra ("Relatório Mensal"). No mesmo prazo, a Emitente deverá enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário o Relatório de Verificação (acima definido), observado que os recursos relativos ao Fundo de Obra não serão liberados à Emitente caso haja qualquer atraso na apresentação do Relatório de Verificação.

4.4.3.3. Sendo certo, que a contratação da MV será encerrada, quando, da Instituição de Condomínio.

4.5. Condição de Liberação dos Valores de Obra: A Securitizadora, utilizando-se dos recursos decorrentes do Fundo de Obra e dos Direitos Creditórios e obedecida a ordem de destinação de recursos indicada na Cláusula 5.1 irá liberar os recursos para obra, ressalvado o disposto no item 4.5.1 abaixo:

4.5.1. A Liberação dos recursos para o pagamento do Custo de Obra, está condicionado à constatação, pela Securitizadora, de que resultado da razão de garantia ("LTV"), apurada mensalmente pela Securitizadora conforme fórmula abaixo indicada, seja de, no máximo, **62% (sessenta e dois por cento)**. Como exemplo, caso o resultado do LTV seja de 63%, (sessenta e três por cento), caberá à Emitente, nos termos do item 4.5.5 abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 62% (sessenta e dois por cento):

$$LTV = \frac{\text{Saldo Atualizado da CCB}}{VGV \text{ a receber do Vendido TOM} + VGV \text{ do Estoque TOM}(-)RET + VP \text{ do Lucro Líquido da SPE Marcílio Dia} + \text{Fundo de Despesas}} = < 62\%$$

Onde:

Saldo Atualizado da CCB = Saldo devedor da operação, na data do cálculo.

VGV a receber do Vendido TOM = Receita a receber das Unidades Vendidas no Empreendimento Alvo, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes à data de realização do relatório elaborado pelo *Servicer*, líquido de corretagem, o qual contemplará, dentre outras informações, o total das Unidades em Estoque do Empreendimento Alvo, quantidade de Unidades Vendidas no Empreendimento Alvo e seus respectivos fluxos de pagamento, e que deverá ser encaminhado para a Securitizadora.

VGV do Estoque TOM = Valor das Unidades em Estoque, calculado conforme modelo de cálculo discutido previamente com a Emitente, nos termos do Anexo IV desta Cédula, considerando as 10 (dez) últimas Unidades Vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo Servicer e conforme tipologia das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia) ou, na ausência de vendas para determinada tipologia, pelo valor atribuído no âmbito da Alienação Fiduciária Unidades;

RET = Imposto, conforme definido nesta Cédula, calculado sobre o VGV do Estoque e VGV a receber do Vendido relativos ao Empreendimento Alvo;

VP do Lucro Líquido da SPE Marcílio Dias = 6.010.729,66 (seis milhões, dez mil setecentos e vinte e nove reais e sessenta e seis centavos); e

Fundo de Despesas = De acordo com o disposto no item 11 do Quadro Resumo.

4.5.2. Caso, o LTV observe o limite de, no máximo, 50% (cinquenta por cento), considerando a composição acima, o Fundo de Despesas será reduzido para 4 PMTs Subsequentes. Caso, o Fundo de Despesas contenha valores superiores a 4 PMTs, o excedente será utilizado para a realização da Amortização Extraordinária. **Fica desde já esclarecido que, a partir do momento em que o LTV passe a ser de 50% (cinquenta por cento), este limite deverá ser respeitado até o cumprimento integral das Obrigações Garantias**, não havendo qualquer possibilidade de retorno ao limite máximo de LTV previsto no item 4.5.1 acima.

4.5.3. Os recursos excedentes provenientes do CRI Cipó poderão ser utilizados para a Amortização Extraordinária, a fim de que seja atingido o limite máximo de 50% (cinquenta por cento) de LTV, considerando a composição abaixo do LTV, observado que, o VP do Lucro Líquido da SPE Marcilio Dias não será mais considerado no cálculo, e respeitando os Limites Máximos do Fundo de Despesas:

$$LTV = \frac{\text{Saldo Atualizado da CCB}}{\text{VGV a receber do Vendido TOM} + \text{VGV do Estoque TOM}(-)\text{RET} + \text{Fundo de Despesas}} \leq 50\%$$

4.5.4. Enquanto cumpridos os limites máximos de LTV descritos no item 4.5.3 conjuntamente com o Limite Máximo do Fundo de Despesas, os recursos excedentes do CRI Cipó serão obrigatoriamente liberados à SPE Cipó.

4.5.5. Caso, por qualquer motivo, e a qualquer tempo até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, o LTV deixe de observar o limite máximo dos subitens 4.5.1 ou 4.5.3, acima, a Emitente e/ou os Avalistas deverão aportar recursos próprios

na Conta Centralizadora para o restabelecimento do referido limite, em até 05 (cinco) dias corridos contados da comunicação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do disposto na Cláusula item 7.1, alínea "d", desta Cédula.

4.5.5.1. Caso o aporte descrito no item 4.5.5 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida comunicação, a Emitente e/ou os Avalistas se obrigam a pagar à Securitizadora um prêmio no valor equivalente 2,5% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor da CCB na data da comunicação, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da comunicação até a data do efetivo aporte por parte da Emitente e/ou dos Avalistas.

4.5.6. Caso seja atingindo o limite máximo de LTV previsto no item 4.5.3 acima, a Emitente poderá requerer a liberação da garantia consistente na Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Marcílio Dias, observado que, a partir do atingimento do limite de LTV previsto no item 4.5.3 acima, o LTV máximo deverá ser de 50% (cinquenta por cento) até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DE RECURSO E GARANTIAS

5.1. Ordem de Destinação de Recurso: Da Data de Emissão desta Cédula até a quitação integral das Obrigações Garantidas, em cada Data de Aniversário, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, utilizará a totalidade dos recursos depositados na Conta Centralizadora, até o último dia do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, oriundos dos Direitos Creditórios do Empreendimento Alvo (conforme procedimentos descritos abaixo), na seguinte ordem:

- (i) Liberação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação ("RET");
- (ii) Liberação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, da comissão de venda em que constar expressamente no Instrumento de Compra e Venda, desde que o valor tenha transitado na Conta Centralizadora ("Comissão");
- (iii) Pagamento das despesas para manutenção da Conta Centralizadora, conforme definido no Contrato de Cessão ("Despesas");
- (iv) Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I;
- (v) Recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Despesas;

- (vi) Recomposição do LTV, conforme definido acima, se for o caso;
- (vii) Recomposição do Fundo de Despesas, caso na Data de Aniversário, fique abaixo do Limite Máximo do Fundo de Despesas;
- (viii) Retenção do montante necessário para composição da Correção INCC no custo a incorrer de obra, do respectivo mês; e
- (ix) Amortização obrigatória do Valor Principal ("Amortização Antecipada Compulsória") desta Cédula.

5.1.1. Caso em uma determinada Data de Aniversário ou data prevista para pagamento de Despesas e ou Juros Remuneratórios não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, a Securitizadora utilizará os recursos do Fundo de Despesas constituído no Desembolso desta Cédula.

5.1.2. Na insuficiência do Fundo de Despesas e dos Direitos Creditórios e desde que obedecidos os procedimentos previstos no item 11 do Quadro Resumo acima, a Emitente deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 01 (um) Dia Útil contados da comunicação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do previsto na Cláusula 7.1 (d) desta Cédula.

5.2. Em caso de distrato ou rescisão de qualquer um dos contratos ou instrumentos de promessa de compra e venda das Unidades ("Promessa") celebrado entre a Emitente e os terceiros adquirentes, caberá exclusivamente à Emitente a responsabilidade pela devolução de valores pagos pelos adquirentes nos termos das Promessas, bem como pelo pagamento de eventuais indenizações ou penalidades aos adquirentes, não tendo a Credora ou a Securitizadora qualquer responsabilidade por tais obrigações.

5.2.1. Ainda, caso no período compreendido entre a Data de Emissão desta Cédula e a Data de Vencimento sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins da Cláusula 5.1. acima.

5.2.2. A Emitente deverá encaminhar à Securitizadora, mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET do respectivo mês, conforme inciso (i) da Cláusula 5.1. acima.

5.3. Após a instituição do condomínio, a Emitente tem obrigação de apresentar, mensalmente, o pagamento das cotas condominiais e IPTU das Unidades em Estoque;

5.4. Garantias: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, essa Cédula conta com as seguintes garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iii) o Aval; (iv) Alienação Fiduciária de quotas da SPE Marcílio Dias e (v) Promessa de Alienação Fiduciária; (vi) Cessão Fiduciária do Excedente do CRI Cipó.

5.5. Cessão Fiduciária: Por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária será constituída a cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e a promessa de cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, os quais são tratados, em conjunto, na presente Cédula como "Direitos Creditórios".

5.5.1. Nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, este deverá ser aditado de tempos em tempos de forma a contemplar todos os Direitos Creditórios cedidos à Securitizadora em razão da venda das Unidades em Estoque.

5.5.2. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

5.6. Alienação Fiduciária Unidades: Por meio da celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária será constituída a alienação fiduciária sobre as Unidades.

5.6.1. A Securitizadora declara e reconhece que as Unidades em Estoque integram o ativo circulante da Emitente e que se destinam a comercialização a terceiros. Em vista disso, quando da quitação integral do preço de quaisquer dos instrumentos de comercialização das Unidades em Estoque ou de Unidades que já tenham sido comercializadas pela Emitente, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente quitante, e recebimento pela Securitizadora dos recursos na Conta Centralizadora, para que esta proceda conforme o previsto na Cláusula 5.1. acima. A Securitizadora, mediante solicitação escrita enviada à Securitizadora pela Emitente, providenciará a liberação da respectiva Alienação Fiduciária Unidades em até 3 (três) Dias Úteis, a contar da data da concessão do Habite-se do Empreendimento Alvo, desde que a Emitente apresente à Securitizadora os documentos comprobatórios da quitação da referida Unidade pelo respectivo adquirente, devendo a Securitizadora apresentar o termo de liberação da referida garantia, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários à liberação da Alienação Fiduciária Unidades.

5.6.2. Caso, após a emissão do Habite-se do Empreendimento Alvo, o adquirente de determinada Unidade, para realizar o pagamento do preço de venda da respectiva Unidade, obtenha financiamento com uma instituição financeira ("Repasse"), e a

referida instituição financeira exija a liberação prévia da Alienação Fiduciária Unidades constituída sobre esta Unidade, as seguintes providências poderão ser tomadas:

- (i) A Securitizadora se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente no respectivo instrumento que formalize o financiamento entre o adquirente e a instituição financeira, com a finalidade de liberar a Alienação Fiduciária Unidades constituída sobre a respectiva Unidade objeto do financiamento, sendo certo, no entanto, que tal liberação estará condicionada à previsão no referido contrato de financiamento de que a liberação pela instituição financeira de 100% (cem por cento) do valor total financiado será realizada na Conta Centralizadora, para fins de Amortização Antecipada Compulsória, sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.1. acima; ou
- (ii) caso, por determinação da instituição financeira financiadora, a Securitizadora não possa figurar como interveniente anuente no respectivo contrato de financiamento, a Emitente se obriga a aportar recursos próprios na Conta de Pagamento, no montante a ser financiado pela instituição financeira, sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.1. acima. Em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do referido aporte na Conta de Pagamento, a Securitizadora liberará a Alienação Fiduciária Unidades constituída sobre a respectiva Unidade objeto do financiamento.

5.7. Venda das Unidades: Fica desde já certo e ajustado de que a Emitente poderá realizar a venda das Unidades para terceiros, uma vez que tais Unidades integram o ativo circulante da Emitente e se destinam a comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta Centralizadora, informação esta que deverá constar do instrumento de venda e compra da Unidade a ser formalizado entre a Emitente e os terceiros.

5.7.1. De forma que a Credora ou a Securitizadora, conforme o caso, possam acompanhar as vendas das Unidades, após a constituição da Cessão Fiduciária, o Servicer, obriga-se a enviar:

- (i) mensalmente à Credora ou a Securitizadora, conforme o caso: sempre até o dia 10 (dez) de cada mês o relatório de fechamento da carteira de recebíveis, contendo todas as vendas de Unidades realizadas no mês imediatamente anterior ("Período de Verificação da Cessão Fiduciária") e estoque.

5.7.2. Os Relatórios deverão ser elaborados pelo Servicer, às custas da Emitente. O *Servicer* também será responsável pela emissão dos boletos referentes ao pagamento do preço de aquisição das Unidades.

5.8. Aval: Adicionalmente, para garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas, os Avalistas comparecem nessa Cédula, na condição de avalistas, e declaram-se responsáveis pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações constantes desta Cédula, os quais poderão, a qualquer tempo, vir a serem chamados para honrar as obrigações ora assumidas, na eventualidade da Emitente deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos.

5.8.1. Os Avalistas declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, serem avalistas, coobrigados, solidariamente responsáveis com a Emitente, e principal pagadores das obrigações constantes desta Cédula.

5.8.2. O valor relativo às obrigações constantes desta Cédula será pago pelos Avalistas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir de comunicação por escrito enviada para os Avalistas informando a falta de pagamento de qualquer valor devido pela Emitente na data de pagamento respectiva, nos termos desta Cédula. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Cédula.

5.8.3. Os Avalistas, desde já, concordam e se obrigam a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos desta CCB; e (ii) caso receba qualquer valor da Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora para pagamento das Obrigações Garantidas.

5.8.4. Os Avalistas expressamente renunciam aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e artigos 130 e 794, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor ("Código de Processo Civil").

5.8.5. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a Credora ou à Securitizadora.

5.8.6. Os Avalistas sub-rogar-se-ão nos direitos do titular desta Cédula caso venham a honrar, total ou parcialmente, o Aval objeto desta Cláusula, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada. Os Avalistas concordam em somente cobrar e exercer seus direitos contra a Emitente em razão da sub-rogação, após a quitação e pagamento integral dos CRI.

5.8.7. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Avalistas em relação ao Aval ora prestado será efetuado de modo que o titular desta Cédula receba dos Avalistas os valores que seriam pagos caso o pagamento fosse efetuado pela própria Emitente.

5.8.8. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo titular desta Cédula (i) dos requisitos legais requeridos para validade da outorga do Aval; e (ii) dos prazos para execução do Aval, não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo o Aval ser executado e exigido pela Credora ou pela Securitizadora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral quitação das obrigações constantes desta Cédula.

5.9. Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a totalidade das quotas representativas da SPE Marcílio Dias, as quais são de titularidade de Rotta Ely e Pedro Rota Ely, será alienada fiduciariamente em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. A Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Marcílio Dias poderá vir a ser substituída pela garantia consistente na Alienação Fiduciária de Quotas da Newco, conforme o disposto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

5.10. Promessa de Alienação Fiduciária: Em razão da venda das Unidades, a Emitente poderá receber dos adquirentes das Unidades Vendidas, como parte do pagamento do preço de aquisição, eventuais imóveis, os quais serão alienados fiduciariamente em favor da Securitizadora, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária.

5.10.1. A Alienação Fiduciária dos Imóveis em Dação deverá ser formalizada por meio de instrumento particular, prenotado no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua celebração

5.11. Cessão Fiduciária do Excedente do CRI Cipó: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a SPE Cipó cederá fiduciariamente, em favor da Securitizadora, os recebíveis, excedentes àqueles necessários ao adimplemento do CRI Cipó, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Excedente.

5.12. Fundo de Despesas: Será constituído, na data da Integralização, um Fundo de Despesas no montante correspondente a **R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**, equivalente, nesta data, a 6 (seis) parcelas mensais subsequentes de pagamento de amortização e juros da CCB ("PMT(s) Subsequente(s)"), destinado a custear os Juros e Despesas da Operação em caso de insuficiência dos Direitos Creditórios ("Fundo de Despesas").

- (i) Fica desde já estipulado entre as Partes que o montante mínimo do Fundo de Despesas será equivalente a 2 (duas) PMTs Subsequentes ("Montante Mínimo do

Fundo de Despesas”). A Emitente estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição, depositados diretamente para a Conta Centralizadora;

- (ii) Toda vez que, por qualquer motivo, incluindo, mas não se limitando às hipóteses de inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor equivalente a 6 PMTs Subsequentes (“Limite Máximo de 6 PMTs”), observado o disposto do subitem 4.5.1 desta Cédula, o Fundo de Despesas deverá ser recomposto com os montantes decorrentes do recebimento dos Direitos Creditórios, observada a ordem de pagamentos das Obrigações Garantidas, até que se atinja o Limite Máximo 6 PMTs Subsequentes; e
- (iii) Quando atingido o LTV do disposto no subitem 4.5.3 desta Cédula, o Fundo de Despesa deverá ser, equivalente as 4 PMTs Subsequentes (“Limite Máximo de 4 PMTs” e, quando mencionado em conjunto com o Limite Máximo de 6 PMTs, serão designados simplesmente “Limite Máximo de Fundo de Despesas”). Caso o Fundo de Despesas venha a contar com valores superiores ao Limite Máximo de 4 PMTs, o excedente será utilizado para amortização extraordinária desta Cédula.

5.13. A recomposição do Fundo de Despesas poderá ser decorrente dos Direitos Creditórios desta CCB (do Empreendimento Alvo), e/ou do excedente de recursos advindos da cessão fiduciária de recebíveis excedentes àqueles necessários ao adimplemento dos CRI Cipó. Caso, ambos os recursos, não sejam suficientes a Emitente é coobrigada a recompor o Montante Mínimo do Fundo de Despesas devendo aportar recursos próprios na Conta Centralizadora, em até 05 (cinco) dias corridos contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.

5.14. Caso o aporte descrito acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos, a Emitente e/ou os Avalistas se obrigam a pagar à Securitizadora um prêmio no valor equivalente 2,5% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o valor a ser aportado para recomposição do Fundo de Despesas, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde da data da notificação até a data do efetivo aporte por parte da Emitente e/ou dos Avalistas, sob pena de aplicação do previsto na Cláusula 7.1 (d) desta Cédula.

5.15. A Credora e a Securitizadora se comprometem a encaminhar à Emitente, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, saldo e extrato detalhado do Fundo de Despesas.

5.16. A Credora, e a Securitizadora se comprometem, desde já, a permitir que o Emitente tenha acesso à Conta Centralizadora, para fins de consulta e acompanhamento dos recursos depositados.

CLÁUSULA SEXTA – ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA

6.1. Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas nesta Cédula, ou atraso, por parte da Emitente, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor desta Cédula, seja pelos vencimentos constante no Anexo I desta Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Cláusula Sétima, abaixo, será devido pela Emitente, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios, Atualização Monetária e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:

- a) Aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e
- b) Aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, *pro rata die*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora.

6.1.1. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas nesta Cédula, a Emitente, ultrapassado o prazo de purga da mora de 15 (quinze) dias a contar da data de recebimento da notificação da Securitizadora, conforme o caso, neste sentido, a Emitente estará sujeita à aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (um mil reais), limitada a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.

CLÁUSULA SETIMA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado: Esta Cédula poderá ser declarada vencida antecipadamente, tornando-se imediatamente exigível o valor total liberado à Emitente, incluindo o Valor Principal atualizado pelos Juros Remuneratórios, Atualização Monetária e demais encargos não amortizados, sempre de forma não automática, ou seja, mediante deliberação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, na ocorrência das seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

- a) Caso o registro dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando ao Termo de Liberação, não sejam comprovados à Securitizadora em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de assinatura desta CCB, podendo ser prorrogado pela Securitizadora por igual período, por duas vezes, desde que a Emitente comprove ter adotado os melhores esforços para cumprir eventuais exigências realizadas pelo competente Oficial de Registro de Imóveis;
- b) Caso ocorra a paralização das obras do Empreendimento Alvo por um período superior a 30 (trinta) dias, em decorrência de qualquer ação ou omissão por culpa ou

responsabilidade da Emitente;

- c) Ocorrência de qualquer uma das causas previstas nos artigos 333, incisos I a III, e do artigo 1.425 do Código Civil, observado no caso das obrigações pecuniárias, o quanto previsto na alínea "d" abaixo;
- d) Não pagamento por parte da Emitente ou de quaisquer um dos Avalistas, no prazo de até 5 (cinco) dias corridos, contados da data do respectivo vencimento, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Cédula, no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer um dos instrumentos de constituição das Garantias;
- e) Descumprimento de qualquer uma das obrigações previstas na Cláusula 4.1, itens (i) e/ou (ii), desta Cédula;
- f) O vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Emitente ou pelos Avalistas no âmbito do mercado de capitais e/ou mercado financeiro, em montante, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), não sanado em 5 (cinco) dias corridos, contados da data da declaração do respectivo vencimento antecipado;
- g) Descumprimento, pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Cédula, no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer Instrumentos de Garantia (incluindo no caso de não fornecimento dos relatórios necessários para acompanhamento das Garantias), cuja mora não tenha sido sanada em até 15 (quinze) dias corridos, contados da data em que a Emitente receber notificação dando conta do descumprimento da obrigação;
- h) Redução do capital social da Emitente, exceto nos casos de redução de capital realizada para fins de absorção de prejuízos, conforme artigo 173 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor ("Lei das S.A.");
- i) Alteração do quadro social da Emitente e/ou dos Avalistas, sem prévia aprovação da Securitizadora, conforme o caso;
- j) Pagamento pela Emitente de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, caso esta esteja em mora relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Cédula, sendo vedada em qualquer hipótese, até a quitação desta Cédula, o pagamento pela Emitente de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, referente ao Empreendimento Alvo;

- k) Alienação, cessão, doação ou qualquer transferência das Unidades, objeto da Alienação Fiduciária Unidades, enquanto tais Unidades estiverem sujeitas à Alienação Fiduciária Unidades, ressalvadas as hipóteses de venda das Unidades ou dos referidos imóveis a terceiros adquirentes, conforme previsto nesta Cédula; ou dos Direitos Creditórios, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
- l) Cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de quotas) da Emitente;
- m) Ocorrência de qualquer protesto de títulos da Emitente e/ou de qualquer um dos Avalistas, cujo valor unitário ou agregado nos últimos 12 (doze) meses seja igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de recebimento da notificação do protesto, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como a concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título perante o tabelionato competente, ou ainda cancelamento do registro do protesto;
- n) Caso a Emitente e/ou qualquer um dos Avalistas seja negativado em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo – CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em valores iguais ou superiores a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), individualmente ou em conjunto, desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data em que tomar ciência do cadastro, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título, ou ainda cancelamento do registro do protesto;
- o) No caso de dissolução e/ou liquidação da Emitente e/ou de qualquer dos Avalistas;
- p) No caso de a Emitente e/ou de qualquer Avalista ajuizarem pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de falência não elidido no período legal, ou insolvência decretada, ou, por qualquer motivo, encerrarem suas atividades, promoverem a alteração de seus objetos sociais ou, por qualquer eventualidade for verificada qualquer outro evento indicador de mudança do estado econômico-financeiro da Emitente e/ou dos Avalistas, bem como na hipótese de falecimento ou decretação de insolvência civil dos Avalistas pessoas físicas;
- q) Não cumprimento pela Emitente e/ou pelos Avalistas de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não estejam suspensos) ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte ou possa resultar em obrigação de pagamento de valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais);
- r) No caso de a Emitente comprovadamente prestar informações incompletas, falsas ou alteradas, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza e que possam razoavelmente levar ao descumprimento de obrigações previstas nesta

Cédula, à constituição de qualquer uma das Garantias de que tratam essa Cédula e/ou quaisquer Instrumentos de Garantia; e

- s) Caso a Emitente não apresente, em até 15 (quinze) dias corridos, contados da solicitação por escrito da Securitizadora, conforme o caso, as informações financeiras e contábeis solicitadas e eventuais esclarecimentos.

7.1.1. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura, a Securitizadora deverá convocar a assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado ou não. Se declarado o vencimento antecipado, a Emitente deverá pagar, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação neste sentido, todo e qualquer montante pendente de pagamento, ainda que não tenha ocorrido sua Data de Vencimento, incluindo o Valor Principal, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios e encargos conforme descrito nesta Cédula, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerado em mora.

7.1.2. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emitente obriga-se a comunicar à Credora, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, assim como se obriga a prestar declaração, sempre que solicitada, sobre o cumprimento dos itens previstos acima.

CLÁUSULA OITAVA – COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL

8.1. Cobrança Judicial ou Extrajudicial: Se, para recebimento de seu crédito, a Credora ou Securitizadora tiver que recorrer a meios de cobrança judicial e/ou extrajudicial, a Emitente pagará as taxas e custas judiciais, honorários advocatícios, e quaisquer outras despesas relacionadas à cobrança, que serão devidamente incorporadas ao saldo devedor.

8.1.1. Fica desde já acordado que o valor dos honorários advocatícios, em caso de cobrança judicial, será arbitrado judicialmente.

8.1.2. A Emitente reconhece que esta Cédula é título executivo extrajudicial e representa dívida certa, líquida e exigível, nos termos do artigo 28 da Lei nº 10.931/04 e do artigo 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA NONA – PAGAMENTO ANTECIPADO

9.1. Pagamento Antecipado: Sem prejuízo das Amortização Antecipada Compulsória, a qualquer tempo contado da data de emissão dessa Cédula, a Emitente, a seu exclusivo critério, poderá realizar a amortização extraordinária facultativa e antecipada, total ou parcial, dessa Cédula, desde que com recursos próprios, ou com recursos provenientes do CRI Cipó de acordo com item 4.5.4 desta Cédula, ou seja, que não sejam oriundos dos

Direitos Creditórios, mediante aviso de 10 (dez) dias de antecedência, desde que a Emitente amortize essa Cédula pelo saldo devedor atualizado acrescido do pagamento de prêmio no montante equivalente a 3% (três por cento) incidente sobre o valor atualizado a ser amortizado (“Amortização Extraordinária Facultativa”).

9.2. Não haverá a incidência de prêmio nas hipóteses de Amortização Antecipada Compulsória.

CLÁUSULA DECIMA – COMUNICAÇÕES

10.1. Comunicações: 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. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem.

10.1.1. 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 corridos após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes nesta Cédula, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

Se para a Emitente:

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 Credora:

PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.

At.: Reinaldo Zakalski da Silva

Tel.: (55) 11 2172 – 2690

E-mail: rzakalski@planner.com.br

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 10º andar
Itaim Bibi - São Paulo, SP - CEP: 04538-132

Se para a Securitizadora:

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
Itaim Bibi – São Paulo, SP – CEP 01451-010

Se para todos e/ou qualquer um dos Avalistas:

ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

At.: Pedro Ely
Tel.: (51) 3018 - 1700
E-mail: pedro@rottaely.com.br
Endereço: 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
Endereço: Rua Vicente Fontoura, nº 2905, apartamento 205, Bairro Rio Branco
Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul - CEP: 90640-002

MARIA CRISTINA ROTA ELY

Tel.: (51) 3013-5288
E-mail: crisinarottaely@gmail.com
Endereço: Dr. Possidônio Cunha, nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção
Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul - CEP: 91900-140

RICARDO ELY

Tel.: (51) 3013-5288
E-mail: crisinarottaely@gmail.com
Endereço: Dr. Possidônio Cunha, nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção
Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul - CEP: 91900-140

CLÁUSULA ONZE – CESSÃO DE CRÉDITO

11.1. Cessão: Os Créditos Imobiliários decorrentes desta Cédula serão cedidos, nesta data, para a Securitizadora, conforme o disposto no Contrato de Cessão, para que tais créditos, representados pela CCI, sejam vinculados aos CRI de sua emissão. Dessa forma, a Emitente desde já concorda com a referida cessão para a Securitizadora. Com a celebração do Contrato de Cessão, a Securitizadora ficará sub-rogada em todos os direitos, ações e obrigações da Credora decorrentes direta ou indiretamente desta Cédula, podendo, inclusive, cobrar o Valor Principal, os Juros Remuneratórios e demais encargos na forma aqui pactuada. Sem prejuízo do disposto acima a Securitizadora poderá posteriormente ceder os Créditos

Imobiliários para terceiros.

CLÁUSULA DOZE – REGISTRO

12.1. Registro na B3: Esta Cédula poderá ser registrada na B3 (Segmento CETIP UTM) no âmbito do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”) ou outro sistema que venha a substituí-lo, hipótese em que a Credora deverá figurar como instituição registradora e depositária da Cédula, responsável por sua guarda física. Nesse caso, a negociação (cessão) e transferência dos créditos representados por esta Cédula (juntamente com todos os seus acessórios) será feita eletronicamente, no CETIP21 ou outro sistema que venha a substituí-lo. Assim, será considerado legítimo titular dos créditos representados por esta Cédula (juntamente com todos os seus acessórios) aquela pessoa que conste do registro da B3 (Segmento CETIP UTM) como último beneficiário desta Cédula, o qual poderá exercer todos os direitos, benefícios, prerrogativas e deveres da Credora decorrentes desta Cédula. Os cálculos referentes à Remuneração, Valor do Principal e atualizações previstas nesta Cédula, deverão observar o Caderno de Fórmulas CCB, CCE e NCE – Cetip 21.

12.2. Em virtude do Aval, a presente CCB e seus eventuais aditamentos serão protocolados para registro em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua respectiva assinatura, nos competentes cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul e da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, onde se localizam o domicílio de cada uma das Partes desta CCB (“Cartórios”), devendo o registro desta CCB. A Emitente se compromete a enviar a Securitizadora e ao Agente Fiduciário 1 (uma) via cópia desta CCB e seus eventuais aditamentos, devidamente registrados em cada um dos Cartórios, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de obtenção de cada registro.

CLÁUSULA TREZE – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMITENTE E AVALISTAS

13.1. Obrigações da Emitente: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta CCB, a Emitente e os Avalistas se obrigam a:

- a) Manter constantemente atualizado e por escrito, junto à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso, o seu endereço. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre qualquer ato ou fato decorrente desta CCB, estas serão automaticamente consideradas intimadas nos termos da Cláusula Décima, acima;
- b) Responsabilizar-se pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou enviados à Credora;
- c) Entregar à Credora ou à Securitizadora, mediante solicitação neste sentido e em data razoavelmente requerida pela Credora ou Securitizadora, os documentos solicitados para atualização daqueles já entregues, ou que venham a ser exigidos pelas

normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;

d) Dar ciência desta CCB e de seus termos e condições aos seus administradores e farão com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;

e) Informar à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso, qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Cédula, bem como a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

f) Comunicar imediatamente à Credora ou à Securitizadora e ao titular dos Créditos Imobiliários representados por esta Cédula a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprometer, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta Cédula;

g) Utilizar os recursos recebidos, em virtude desta CCB, exclusivamente no Empreendimento Alvo;

h) Não transferir ou ceder as suas obrigações, descritas nesta CCB, para terceiros sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, da Credora ou da Securitizadora;

i) Arcar com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, B3, registros de títulos e documentos e demais despesas necessárias para a formalização desta CCB e para a perfeita formalização dos demais documentos da Oferta;

j) Comprovar mensalmente à Credora ou à Securitizadora, conforme o caso, e ao Agente Fiduciário dos CRI as despesas incorridas e investimentos efetuados no Empreendimento Alvo, até o montante desta Cédula, nos termos e prazos estabelecidos nesta CCB;

k) Cumprir rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 10.165, de 27 de dezembro de 2000, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;

l) Proceder todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- m) Não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- n) Manter durante a vigência desta CCB, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes; e
- o) Disponibilizar seu balanço patrimonial, as demonstrações financeiras do exercício e as demais demonstrações contábeis exigidas em leis, e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em até 02 (dois) úteis, a contar da solicitação da Credora.

13.2. Consulta ao SCR: A Emitente e os Avalistas declaram-se cientes e de acordo com os termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.571, de 26 de maio de 2017, conforme alterada, e, desde a presente data, autorizam a Credora e as demais empresas a ele ligadas ou por ele controladas, bem como seus sucessores, a consultar e registrar os débitos e responsabilidades decorrentes de operações de crédito que constem ou venham a constar em nome da Emitente e dos Avalistas no Sistema de Informações de Crédito ("SCR") gerido pelo Banco Central do Brasil ou nos sistemas que venham a complementar ou a substituir o SCR.

CLÁUSULA QUATORZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Novação: O não exercício pela Credora ou pela Securitizadora de qualquer faculdade ou direito que lhe assista não importará em novação ou em qualquer alteração das condições estatuídas nesta Cédula.

14.2. Alterações: A presente Célula somente poderá ser alterada mediante aditivo próprio devidamente assinado pelas Partes.

14.2.1. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários oriundos desta Cédula, a assinatura da Credora, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento, de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Emitente e pela Securitizadora no momento do aditamento, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a atual Credora, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

14.3. Prorrogação dos Prazos: Caso qualquer das datas estipuladas no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula recaia em sábados, domingos ou feriados, o pagamento estipulado deverá ser realizado, pela Emitente, no primeiro Dia Útil subsequente.

14.4. Dados e Informações da Emitente: A Emitente, neste ato, autoriza a Credora a

acessar dados e informações financeiras, a seu respeito, junto ao Banco Central do Brasil, Sistema de Informação de Crédito do Banco Central e SERASA – Centralização de Serviços dos Bancos S.A. Para quaisquer outros órgãos, entidades ou empresas, julgados pertinentes pela Credora, este deverá buscar autorização expressa da Emitente.

14.5. 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.

14.6. Título Executivo Extrajudicial: A presente Cédula constitui um título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil. A Emitente reconhece a certeza e a liquidez do total da dívida ora contraída, nos termos da Lei nº 10.931/04, compreendendo o Valor Principal atualizado conforme Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, taxas, comissões, impostos e quaisquer outros encargos, conforme aplicáveis.

14.7. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos desta Cédula e de suas Garantias, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 25 de março de 2021.

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

(Páginas de assinaturas abaixo.)

(Página de assinaturas 1/3 da Cédula de Crédito Bancário nº 162/2021, emitida pela ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA. em favor da PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.)

Nome: Pedro Rota Ely
Cargo: Socio

Nome:
Cargo:

ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.
Emitente

(Página de assinaturas 2/3 da Cédula de Crédito Bancário nº 162/2021, emitida pela ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA. em favor da PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.)

Nome: Artur Martins Figueiredo
Cargo: Diretor

Nome: Marcus Eduardo de Rosa
Cargo: Diretor

PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.

Credora

(Página de assinaturas 3/3 da Cédula de Crédito Bancário nº 162/2021, emitida pela ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA. em favor da PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.)

Avalistas:

ROTTA ELY CONTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Nome: Pedro Rota Ely
Cargo: Diretor

Nome: Tiago Rota Ely
Cargo: Diretor

PEDRO ROTA ELY

CPF/ME: 012.457.660-58
RG: 10.663.621-36 SSP/RS

MARIA CRISTINA ROTA ELY

CPF/ME: 387.542.580-49
RG: 4003762293

RICARDO ELY

CPF/ME: 294.282.700-91
RG: 1030229882

Testemunhas:

Nome: Diogo Roberto Villar Dias
RG: 29.100.871-9
CPF: 298.192.018-96

Nome: Vinicius Ottone Mastrososa
RG: 32.830.983
CPF: 230.159.988-46

ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Período	Data de Aniversário	Paga Juros?	% Tai
Emissão	25/03/2021		
1	20/04/2021	S	0,0000%
2	20/05/2021	S	0,0000%
3	20/06/2021	S	0,0000%
4	20/07/2021	S	0,0000%
5	20/08/2021	S	0,0000%
6	20/09/2021	S	0,0000%
7	20/10/2021	S	0,0000%
8	20/11/2021	S	0,0000%
9	20/12/2021	S	0,0000%
10	20/01/2022	S	0,0000%
11	20/02/2022	S	0,0000%
12	20/03/2022	S	0,0000%
13	20/04/2022	S	0,0000%
14	20/05/2022	S	0,0000%
15	20/06/2022	S	0,0000%
16	20/07/2022	S	0,0000%
17	20/08/2022	S	0,0000%
18	20/09/2022	S	0,0000%
19	20/10/2022	S	0,0000%
20	20/11/2022	S	0,0000%
21	20/12/2022	S	0,0000%
22	20/01/2023	S	0,0000%
23	20/02/2023	S	0,0000%
24	20/03/2023	S	0,0000%
25	20/04/2023	S	0,0000%
26	20/05/2023	S	0,0000%
27	20/06/2023	S	0,0000%
28	20/07/2023	S	0,0000%
29	20/08/2023	S	0,0000%
30	20/09/2023	S	0,0000%
31	20/10/2023	S	0,0000%
32	20/11/2023	S	0,0000%
33	20/12/2023	S	0,0000%
34	20/01/2024	S	0,0000%
35	20/02/2024	S	0,0000%
36	20/03/2024	S	0,0000%
37	20/04/2024	S	100,0000%

ANEXO II – CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

A Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios serão calculados da seguinte forma:

1.1. Atualização Monetária: O valor nominal ou o saldo do valor nominal da Cédula será objeto de Atualização Monetária mensal, de acordo com a variação positiva do INCC-DI, até a Data de Vencimento conforme descrito abaixo:

$$SDA = SDB \times C$$

Onde:

SDA =	Saldo Devedor Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
SDB =	saldo devedor na data do desembolso da Cédula ou saldo devedor após cada amortização última amortização da Cédula, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
C =	Fator da variação mensal positiva do INCC-DI, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \left(\frac{NI_{m-2}}{NI_{m-3}} \right)^{\frac{dcp}{act}}$$

Onde:

NI _{m-2} =	Número Índice do INCC- DI do segundo mês imediatamente anterior ao mês de emissão da Cédula, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de abril de 2021, será utilizado o número índice do mês de fevereiro de 2021;
NI _{m-3} =	Número Índice do INCC- DI do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão da Cédula, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de abril de 2021, será utilizado o número índice do mês de janeiro de 2021;
dcp =	Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, e a próxima Data de Aniversário, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de abril de 2021, o dcp será o número de dias corridos

entre a data da Integralização do CRI e a primeira Data de Aniversário.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, e a próxima Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de abril de 2021, o dct será igual a 31.

Na hipótese de não divulgação do NI_{m-2} até qualquer uma das Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação positiva do INCC-DI, será aplicada a última variação positiva do índice conhecida.

A aplicação do INCC-DI, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento à presente Cédula ou qualquer outra formalidade.

1.2. Juros Remuneratórios: serão pagos mensalmente, em cada Data de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula, com base na seguinte fórmula:

$$J = SDA \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima

Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde:

i = 12,68 (doze inteiros e sessenta e oito centésimo);

dcp = conforme definido acima.

dct = conforme definido acima.

1.3. Cálculo da Amortização: O Saldo Devedor Atualizado será pago em parcela única na Data de Vencimento, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$AMI = SDA \times TAI$$

Onde:

AMI=	Valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
SDA =	Conforme definido acima;
TAI =	Taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com o anexo I desta Cédula.

1.4. Cálculo do Saldo Devedor: será calculado da seguinte forma:

$$SDR = SDA - AMI$$

SDR =	Saldo devedor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
SDA =	Conforme definido acima;
AMI =	Conforme definido acima.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, "SDR" assume o lugar de "SDB" para efeito de continuidade de cálculo da atualização.

ANEXO III – CUSTO FLAT

Emissão	Agente	Base	Valor Líquido	Imposto	Valor Total
Custos (emissão, CCB e etc.)	CPSec	Fixo	156.360,76	12,15%	177.986,07
Fee Garantia Firme	CPSec	Fixo	196.200,00	0,00%	196.200,00
Assessoria Legal – DD + minutas	Elisa + Daló	Fixo	58.000,00	0,00%	58.000,00
Auditoria Recebível - Jurídica Financeira	Arke	Fixo	4.000,00	0,00%	4.000,00
Implementação no sistema	Arke	Fixo	1.350,00	0,00%	1.350,00
Pré-Registro por Integralização	CETIP - B3	0,0290%	5.689,80	0,00%	5.689,80
Registro do CCI - CPSec e Pavarini		0,0030%	588,60	0,00%	588,60
Agente Fiduciário	Pavarini	Fixo	22.000,00	9,65%	24.349,75
Implementação e registro CCI	Pavarini	Fixo	3.924,00	9,65%	4.343,11
Custodia da CCI - 1º anual	Pavarini	Fixo	3.000,00	9,65%	3.320,42
Administração CCB - 1º Pagamento	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
TOTAL CUSTOS FLAT					481.519,27

ANEXO IV – Modelo de cálculo VGV de estoque

ACOMPANHAMENTO DE RECEITA TOM		
----------------------------------	--	--

VENDIDA	2.262,75	24
ESTOQUE	1.893,86	20
PERMUTA	1.021,44	10
TOTAL	5.178,05	54

10 últimas	882,99	9.605,20
-------------------	---------------	-----------------

Dt base	01/03/2021	859,57
---------	------------	--------

TOTAL	5.178,05		18.403.475	9.717	24	18.670.787	16.368.858	18.663.732		0	22.683.311	4.380,67	18.373.938
Unid	m ²	Status	Tabela Estoque	m ² Estoque	Data da Venda	Total Contrato Nominal	Contrato VP	Contrato VP INCC	Inflexão VP	Fator Prumada	Equivalente Nom	m ²	Precificação Estoque
TOM-202	111,17	VENDIDA	0,00	0,00	22/02/2021	953.070,00	887.359,23	896.830,72	0,97	-0,12	1.042.993,85	9.381,97	0,00
TOM-504	82,65	VENDIDA	0,00	0,00	23/12/2020	761.570,00	710.806,88	731.457,85	0,96	-0,06	805.118,93	9.741,31	0,00
TOM-404	82,65	VENDIDA	0,00	0,00	02/12/2020	647.392,50	608.948,13	626.639,81	0,96	-0,07	700.128,50	8.471,00	0,00
TOM-503	82,64	VENDIDA	0,00	0,00	22/10/2020	691.346,32	672.710,06	713.031,27	0,95	-0,08	810.105,82	9.802,83	0,00
TOM-1104	82,65	VENDIDA	0,00	0,00	03/09/2020	550.000,00	550.000,00	589.646,68	0,96	0,03	595.993,43	7.211,05	0,00
TOM-802	110,65	VENDIDA	0,00	0,00	08/01/2020	1.039.178,00	884.043,50	979.896,48	0,89	-0,03	1.138.752,55	10.291,48	0,00
TOM-304	82,65	VENDIDA	0,00	0,00	15/07/2019	574.740,00	505.785,92	573.428,00	0,85	-0,08	736.287,98	8.908,51	0,00
TOM-903	82,64	VENDIDA	0,00	0,00	28/06/2019	739.600,00	604.281,80	688.107,74	0,84	-0,02	831.908,75	10.066,66	0,00
TOM-1004	82,65	VENDIDA	0,00	0,00	26/06/2019	766.831,00	638.040,29	726.549,20	0,84	0,01	848.931,02	10.271,40	0,00
TOM-303	82,64	VENDIDA	0,00	0,00	07/05/2019	768.483,00	639.818,71	729.208,04	0,84	-0,10	971.078,40	11.750,71	0,00

ANEXO V – DECLARAÇÃO DA EMISSORA RELATIVA À DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Declaramos, em cumprimento ao disposto na Cláusula 4.8.1 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da CCB foram utilizados até a presente data para a construção, reforma ou aquisição dos imóveis conforme listados abaixo:

Período da utilização dos recursos	Valor Utilizado por Período	Valor Total Utilizado por Período	Percentual utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado na oferta	Valor Total Utilizado	Percentual total já utilizado, com relação ao valor total captado na oferta
	SPE / Imóvel Destinação [•]				
[•]	[•]		[•]		[•]
Total					

São Paulo, [DATA].

ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

ANEXO VI – CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Alvo	Registro de Imóveis	matrícula mãe	Período	Cronograma Estimado	
				% Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento Alvo decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)
Edifício Tom Menino Deus	Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre	155.770	1	81,48%	14.400.000,00
Edifício Tom Menino Deus	Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre	155.770	2	4,31%	817.216,00
Edifício Tom Menino Deus	Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre	155.770	3	5,09%	970.252,00
Edifício Tom Menino Deus	Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre	155.770	4	4,89%	931.012,00
Edifício Tom Menino Deus	Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre	155.770	5	4,23%	801.520,00

ANEXO VII – TERMOS DE LIBERAÇÃO DE GARANTIAS

ILMO. SENHOR DR. OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA SEGUNDA ZONA DE PORTO ALEGRE/RS.

Almirante Construções e Incorporações SPE LTDA, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do RS, na Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 353, sala 407, bairro Moinhos de Vento, inscrita no CNPJ/MF sob nº 26.549.670/0001-55, na forma de seu Contrato Social, representada por seu administrador **Pedro Rota Ely**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 012.457.660-58, residente e domiciliado na Rua Vicente da Fontoura, nº 2905, apto 205, Bairro Rio Branco, na cidade de Porto Alegre/RS, vem requerer à V.Sa., **AVERBAR** nas matrículas imobiliárias abaixo listadas, todas elas arquivadas nesta serventia, o **CANCELAMENTO** da garantia por alienação fiduciária feita em favor de Marcos Baumgart Stroczyński, constante nas referidas matrículas por motivo de quitação da dívida contraída.

ANTE O EXPOSTO, requer se digne-se Vossa Senhoria em:

- a) averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.923 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS;
- b) averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.927 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS;
- c) averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.928 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- d) averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.929 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- e) averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.931 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- f) averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.933 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- g) averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.935 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- h) averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.936 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- i) averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.937 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- j) averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.940 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- k) averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.939 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS

- l)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.888 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- m)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.889 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- n)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.890 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- o)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.894 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- p)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.895 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- q)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.896 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- r)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.897 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- s)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.898 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- t)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.901 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- u)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.902 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- v)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.911 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- w)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.892 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- x)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.893 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- y)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.916 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- z)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.921 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- a)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.925 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- b)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.926 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- c)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.941 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS

- d)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.826 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- e)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.836 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- f)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.840 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- g)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.842 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- i)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.849 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- j)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.850 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- k)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.851 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- l)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.852 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- m)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.853 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- o)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.856 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- p)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.857 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- q)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.858 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- r)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.860 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- s)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.873 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- t)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.875 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- u)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.876 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- v)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.878 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- x)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.879 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS

- y)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.881 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- z)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.825 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- b)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.827 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- c)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.828 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- d)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.829 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- e)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.832 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- f)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.841 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- g)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.846 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- h)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.847 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- i)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.848 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- j)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.864 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- k)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.868 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- l)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.871 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- m)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.872 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- n)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.874 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- o)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.877 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- p)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.861 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS
- q)** averbar o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.3 da Matrícula de nº 158.862 do Registro de Imóvel da 2ª Zona de Porto Alegre – RS

Acompanha anexo a este requerimento o termo de quitação emitido com firma reconhecida pelo credor.

Pelo exposto
Espera Deferimento.

Porto Alegre, [*] de março de 2021.

ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA

ILMO. SR. DR. OFICIAL DO CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA DE PORTO ALEGRE - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

MARCOS BAUMGART STROCZYNSKI, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº. 23684229-4, inscrito no CPF/MF sob o nº. 263.438.988-40, divorciado, residente e domiciliado na Rua Morumbi 1462, São Paulo/SP, na qualidade de credor, vem, pelo presente, requerer a Vossa Senhoria, o cancelamento das alienações fiduciárias registradas sempre sob o R.3 das matrículas nº. s 158.825, 158.826, 158.827, 158.828, 158.829, 158.832, 158.836, 158.840, 158.841, 158.842, 158.846, 158.847, 158.848, 158.849, 158.850, 158.851, 158.852, 158.853, 158.856, 158.857, 158.858, 158.860, 158.861, 158.862, 158.864, 158.868, 158.871, 158.872, 158.873, 158.874, 158.875, 158.876, 158.877, 158.878, 158.879, 158.881, 158.888, 158.889, 158.890, 158.892, 158.893, 158.894, 158.895, 158.896, 158.897, 158.898, 158.901, 158.902, 158.911, 158.916, 158.921, 158.923, 158.925, 158.926, 158.927, 158.928, 158.929, 158.931, 158.933, 158.935, 158.936, 158.937, 158.939, 158.940, 158.941, todas arquivadas nesta serventia, no Livro nº. 02 – Registro Geral, em razão da quitação integral da dívida por elas garantidas, nos termos do artigo 25, parágrafos 1º e 2º, da Lei nº. 9.514/97.

Nestes termos, pede deferimento.

Porto Alegre, [=] de março de 2021.

MARCOS BAUMGART STROCZYNSK