



### **3º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E DE PESSOAS JURÍDICAS**

**Marco Antônio da Silva Domingues - Oficial Registrador**

Rua Gen. Andrade Neves, 14 – 7º andar – Sala 702 - Porto Alegre/RS – 90010-210

Fone 51.3029-9296 – terceiro.rtdpj.poa@hotmail.com - www.terceiroregistropoa.com.br

## **REGISTRO ELETRÔNICO** **REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS**

O documento eletrônico apresentado que segue nas próximas folhas, foi protocolado sob nº 97322, em 29/03/2021, registrado sob nº 92082 em 05/04/2021, no livro B-446 de Registro de Títulos e Documentos, à folha 162 F.

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

Porto Alegre, 5 de abril de 2021.

"WAGNER SOUZA DE PAULA"

Escrevente Substituto

Documento assinado eletronicamente por "WAGNER SOUZA DE PAULA", em Conformidade do Padrão Brasileiro de Assinatura Eletrônica, padrão ICP-Brasil. Este é um documento público eletrônico, emitido nos termos da Medida Provisória de no 2200-2, de 24/08/2001.

A autenticidade do certificado eletrônico pode ser confirmada em <https://verificador.iti.gov.br>

continua na próxima folha



continuação da folha anterior.

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

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

### **I – PARTES**

O presente “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” (“Contrato”) é celebrado por e entre:

**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 27/12/2017, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Fiduciante”); e

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

### **II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

- a) A Fiduciante é única e legítima proprietária e possuidora do imóvel situado na Rua Almirante Gonçalves, nº 204, 214 e 228, Bairro Menino Deus, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, objeto da matrícula nº 155.770, do livro nº 2 do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS (“Matrícula” e “Imóvel”, respectivamente), do qual a Fiduciante 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) A Fiduciante emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a “Cédula de Crédito Bancário nº 162/2021” (“CCB” ou “Cédula”), em 25 de março de 2021, no valor de R\$19.620.000,00 (dezenove milhões seiscentos e vinte mil reais), em favor da **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 (“Credora”), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo e ao pagamento de custos relacionados ao Empreendimento Alvo, conforme descritos no Anexo VI da CCB;



## continuação da folha anterior

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

- c) 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 de 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 m<sup>2</sup> (nove mil, duzentos e noventa e oito metros e oitenta e sete décimos 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 05 de 2017;
- d) A Fiduciante, na qualidade de devedora, obrigou-se, entre outras obrigações, a pagar à Credora os direitos creditórios decorrentes da CCB, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, que compreendem a obrigação de pagamento pela Fiduciante do Valor Principal, Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme definidos abaixo, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Fiduciante por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas e despesas conforme definido na CCB, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB ("Créditos Imobiliários");
- e) A Credora pretende ceder, na presente data, à Fiduciária, na qualidade de securitizadora, a totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante a celebração, do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão");
- f) A Fiduciante, no âmbito da CCB, obrigou-se a outorgar, em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas no âmbito da CCB, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na CCB, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo do Valor Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios, ou encargos de qualquer natureza, bem como quaisquer outras obrigações derivadas da CCB e dos demais documentos dela originados ("Obrigações Garantidas"), as seguintes garantias (quando em conjunto, as "Garantias");
- i) Alienação fiduciária sobre as Unidades do Empreendimento Alvo exceto aquelas permutadas com os proprietários anteriores do terreno ("Alienação Fiduciária Unidades"), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração de "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Instrumento Particular de Alienação Fiduciária");



## continuação da folha anterior

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

- ii) Alienação Fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da **SPE MARCÍLIO DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.580.418/0001-86, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na 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 22/01/2021 ("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;
- iii) Promessa de alienação fiduciária de eventuais imóveis a serem recebidos pela Devedora 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";
- iv) 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 CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2.800, Bairro Praia de Belas, CEP: 90.150-110, 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,



## continuação da folha anterior

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

- 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");
- v) 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, Bairro Menino Deus, CEP: 90.880-480, 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
- vi) Fundo de despesas no montante correspondente a **R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**, equivalente, na data de emissão da CCB, a 6 (seis) parcelas mensais subsequentes de pagamento de amortização e juros da CCB, destinado a custear os Juros e Despesas da Operação em caso de insuficiência dos Direitos Creditórios, conforme descrito e regrado na Cláusula 5.12 e seguintes da CCB ("Fundo de Despesas").
- g) A Fiduciária, na qualidade de securitizadora, pretende emitir, nesta data, 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias, com garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, com Garantia Real e Sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado entre a Fiduciária e 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 466, bloco B, conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário", conforme aplicável);
- h) A Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização



## continuação da folha anterior

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

por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

- i) A Fiduciária pretende vincular os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente alienação fiduciária e representados pelas CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª e 12ª Séries da sua 1ª Emissão ("CRI"), conforme o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora* ("Termo de Securitização"), celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário;
- j) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução 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, 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");
- k) Integram a Oferta Restrita os seguintes documentos (quando em conjunto, "Documentos da Operação"): (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o presente Contrato; (v) o Instrumento de Alienação Fiduciária; (vi) a Promessa de Alienação Fiduciária; (vii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (viii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Excedente; (ix) o Termo de Securitização; (x) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; e (xi) o Contrato de Distribuição;
- l) A garantia a ser constituída nos termos deste Contrato, pela Fiduciante, é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei nº 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
- m) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

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

### III – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula e não definidos terão o significado a eles atribuídos na Cédula e no Contrato de



## continuação da folha anterior

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

Cessão. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

2.1. Cessão Fiduciária em Garantia: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente para a Securitizadora, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada (“Lei nº 4.728/65”), e dos artigos 18 ao 20 da Lei nº 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios, de sua titularidade, conforme elencados no Anexo A e no Anexo B ao presente Contrato, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante oriundos da comercialização das Unidades Vendidas e das Unidades em Estoque.

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

2.1.2. A Fiduciante deverá ceder fiduciariamente quaisquer novos Direitos Creditórios Unidades em Estoque que venham a ser titulados por ela relativamente à comercialização das Unidades em Estoque, a qualquer tempo até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, os quais passarão a integrar a Cessão Fiduciária, obrigando-se a Fiduciante a celebrar os respectivos aditamentos ao presente Contrato, na forma de seu Anexo C, a cada 3 (três) meses desde que ocorram a venda de, no mínimo 10 (dez) unidades que gerarão Direitos Creditórios Unidades em Estoque, a contar da presente data.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

3.1. Descrição das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas possuem as características descritas na CCB que, para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e do artigo 18 da Lei nº 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:

- a) Valor da CCB: R\$19.620.000,00 (dezenove milhões seiscientos e vinte mil reais), correspondente ao valor dos Créditos Imobiliários decorrentes da emissão da CCB (“Valor Principal”);
- b) Data de emissão da CCB: 25 de março de 2021;
- c) Prazo: 1122 (um mil, cento e vinte e dois) dias, a partir da data de emissão da CCB;



## continuação da folha anterior

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

- d) Data de Vencimento: 20 de abril de 2024, correspondente à data de vencimento da CCB ("Data de Vencimento");
- e) Cronograma de Amortização da CCB: A amortização do valor de principal será realizada na forma do Anexo I da CCB;
- f) Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Custo da Construção - Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("INCC-DI" e "Atualização Monetária", respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito por cento) ao ano, capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II da CCB, desde a Data da Primeira Integralização, inclusive, ou da Data de Aniversário dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima Data de Aniversário, exclusive; ("Juros Remuneratórios"); e
- g) Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O pagamento dos Juros Remuneratórios, ocorrerá conforme estabelecido no Anexo I da CCB.

### **CLÁUSULA QUARTA – APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

4.1. Formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A Fiduciante obriga-se a, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, assim como de qualquer aditamento a este Contrato: (i) protocolá-lo no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo e da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul; e (ii) às suas expensas enviar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia deste Contrato registrado nos termos do item (i) acima.

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



continuação da folha anterior

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

#### **CLÁUSULA QUINTA – ADMINISTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS**

5.1. Administração dos Direitos Creditórios: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Direitos Creditórios serão exercidas pela Fiduciária, ou quem ela indicar, nos termos do item 6.1 do Contrato de Cessão.

5.2. Notificação aos Devedores: Sem prejuízo do quanto previsto neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a comunicar aos devedores dos Direitos Creditórios ("Devedores") sobre a presente Cessão Fiduciária, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de celebração do presente Contrato quando se tratarem de Unidades Vendidas e no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data de celebração de cada um dos instrumentos de comercialização por conta da comercialização de Unidades em Estoque, por meio de notificação por carta registrada com Aviso de Recebimento ou mediante protocolo de recebimento devidamente assinado, preparada na forma do Anexo D do presente instrumento ("Notificação"), para os fins do artigo 290 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), informando que os pagamentos dos valores devidos no âmbito dos contratos de comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Alvo deverão ser realizados na conta corrente nº 1848-1, agência 2028, no Banco Bradesco (237), de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora"), sem prejuízo da indicação da presente Cessão Fiduciária e da Conta Centralizadora também nos boletos para pagamento dos Direitos Creditórios.

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

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

5.2.3. A Fiduciante deverá comprovar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário o cumprimento do disposto na cláusula 5.2 em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação neste sentido.

5.3. Ordem de Destinação dos Recursos: Os Direitos Creditórios serão depositados diretamente na Conta Centralizadora e deverão ser utilizados pela Fiduciária da seguinte forma:

- (i) Liberação, em favor da Fiduciante, 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 Fiduciante, do montante suficiente para pagamento,

continua na próxima folha



## continuação da folha anterior

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

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") da Cédula.

5.3.1. 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 da Cédula.

5.3.2. 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 Fiduciante 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) da Cédula.

5.4. Venda das Unidades: Fica desde já certo e ajustado de que a Fiduciante poderá realizar a venda das Unidades em Estoque para terceiros, uma vez que tais Unidades em Estoque integram o ativo circulante da Fiduciante e destinam-se 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.

5.4.1. De forma que a Credora ou a Securitizadora, conforme o caso, possam acompanhar



## continuação da folha anterior

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

as vendas das Unidades, após a constituição da Cessão Fiduciária, o Servicer, obriga-se a enviar:

(1) mensalmente à Fiduciária: 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.

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

5.5. Vencimento Antecipado: Na ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos no item 7.1 da CCB, a Fiduciária poderá, na qualidade de securitizadora, a seu exclusivo critério, optar, livremente, por utilizar ou não os Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora para pagamento do Saldo Devedor, conforme definido no Termo de Securitização.

### **CLÁUSULA SEXTA - EXCUSSÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS**

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

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

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

6.2. Saldo Remanescente: Caso, após a utilização dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente disponibilizado à Fiduciante, mediante transferência para a conta corrente nº 06.301.110.0-5, agência 0100, do Banco do Estado do Rio Grande do Sul (Banrisul), de titularidade da Fiduciante ("Conta de Livre Movimentação"), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do adimplemento da totalidade das Obrigações Garantidas.



## continuação da folha anterior

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

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

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

### **CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE**

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

- a) Tomar todas as providências para que os Direitos Creditórios sejam depositados diretamente na Conta Centralizadora, incluindo o envio das Notificações, conforme previsto no item 5.2, acima, bem como a inclusão de informação acerca da Cessão Fiduciária nos boletos de pagamento a serem enviados para os respectivos devedores, para fins de cumprimento no disposto no artigo 290 do Código Civil;
- b) Manter a garantia aqui constituída vigente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os seus termos e evidenciar na sua contabilidade de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;
- c) Obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (i) para a validade e exequibilidade deste Contrato; e (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações sob este Contrato;
- d) Responsabilizar-se por todos os custos e despesas incorridos com o registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos;
- e) Cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato;
- f) Não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou outorgar qualquer opção de compra ou venda ou dispor ou constituir qualquer ônus ou gravame, incluindo, mas não se limitando a constituição de penhor, penhora, depósito, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou preferência, prioridade ou qualquer negócio jurídico similar ("Ônus"), judicial ou extrajudicial, sobre, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, qualquer dos Direitos Creditórios



## continuação da folha anterior

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

e/ou dos direitos a estes inerentes, exceto pela cessão fiduciária objeto deste Contrato e pelas obrigações assumidas no âmbito dos CRI;

- g) Tomar as providências que, de forma razoável, a Fiduciária venha a solicitar ocasionalmente para proteger ou preservar os Direitos Creditórios, incluindo firmar e entregar todos os instrumentos e documentos adicionais relacionados ao presente Contrato;
- h) Prestar à Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) corridos contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou, no caso da ocorrência de um inadimplemento, em até 5 (cinco) corridos, as informações e enviar os documentos necessários à excussão da Cessão Fiduciária aqui constituída;
- i) Informar no prazo de 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento à Fiduciária, detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia que afete a garantia objeto deste Contrato, defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Direitos Creditórios, observado entretanto que quaisquer procedimentos de distrato de compras e venda das Unidades Vendidas e das Unidades em Estoque serão destacados apenas no relatório mensal a ser enviado nos termos deste Contrato;
- j) Pagar, em sendo o contribuinte definido na legislação tributária ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições presente ou futuramente incidentes sobre os Direitos Creditórios;
- k) Enviar todos os relatórios necessários ao acompanhamento da garantia, como os contratos de comercialização das Unidades Vendidas e das Unidades em Estoque integrantes do Empreendimento Alvo, entre outros; e
- l) Enviar mensalmente à Fiduciária, sempre até o dia 10 (dez) de cada mês, relatório contendo todas as vendas de Unidades Vendidas realizadas no Período de Verificação da Cessão Fiduciária do mês imediatamente anterior, bem como todas as Unidades em Estoque.

### **CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES DAS PARTES**

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

- a) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;



## continuação da folha anterior

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

- b) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;
- c) A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (iv) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte e não resultará em qualquer vencimento antecipado; e (v) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;
- d) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a eles de boa-fé e com lealdade;
- e) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- f) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Cedente as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- g) Todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretroatável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- h) As discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
- j) Este Contrato constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;
- k) As declarações e garantias prestadas neste contrato são verdadeiras, corretas, suficientes e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste contrato e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;



## continuação da folha anterior

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

- l) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los; e
- m) Foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

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

- a) Os Direitos Creditórios, nesta data, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, encargos, direitos de garantia, opções, reivindicações, defeitos de titularidade, penhores, entendimentos ou acordos ou outras restrições sobre titularidade ou transferência de qualquer natureza e/ou quaisquer direitos de terceiro;
- b) É a legítima proprietária dos Direitos Creditórios, responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade, certeza, liquidez e autenticidade dos Direitos Creditórios e pela cessão fiduciária destes nos termos deste Contrato;
- c) A assinatura, cumprimento das obrigações e os pagamentos oriundos deste Contrato não violam e não violarão qualquer lei, regra, regulamento, ordem, julgamento ou decreto aplicáveis à Fiduciante, nem conflitam com, resultarão em desistência de, ou constituirão mora em relação a qualquer contrato ou instrumento de que a Fiduciante seja parte ou a ele aplicável;
- d) Não tem conhecimento da existência de quaisquer pendências potenciais ou efetivas, ações judiciais ou procedimentos administrativos perante qualquer órgão do judiciário, agência governamental, comissão, câmara ou outro órgão administrativo, das quais sejam parte ou que possam afetá-los, que possam ter um efeito prejudicial significativo sobre o patrimônio da Fiduciante ou sobre sua capacidade de conduzir suas operações, ou que possam prejudicar o cumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas por este Contrato; e
- e) Todas as informações disponibilizadas à Fiduciária por ou em nome da Fiduciante têm sido e serão, a qualquer tempo, durante o prazo de vigência deste Contrato, corretas em seu conteúdo e não contêm e não conterão qualquer afirmação falsa ou omissão sobre fato relevante.

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



## continuação da folha anterior

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

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

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

### CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

*Se para a Fiduciante:*

**ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**

At.: Pedro Ely

Tel.: (51) 3018 - 1700

E-mail: [pedro@rottaely.com.br](mailto:pedro@rottaely.com.br);

Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 353, Sala 407, Bairro Moinhos de Vento

Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul - CEP: 90510-002

*Se para a Fiduciária:*

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

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: 11 4562-7080

E-mail: [rarruy@inminvest.com.br](mailto:rarruy@inminvest.com.br); [contato@cpsec.com.br](mailto:contato@cpsec.com.br)

Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152

CEP 01451-010 - São Paulo - SP

9.1.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados no item 9.1, acima. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste Contrato, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando



## continuação da folha anterior

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

prazo anterior.

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

9.3. **Sucessão:** O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

9.4. **Validade e Eficácia:** Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

9.5. **Tolerância:** Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

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

9.7. **Título Executivo Extrajudicial:** As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (“Código de Processo Civil”).

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

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

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



## continuação da folha anterior

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

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 25 de março de 2021.

*Espaço deixado intencionalmente em branco.*

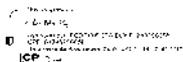
*Páginas de assinaturas abaixo.*



continuação da folha anterior

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

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



Nome: Pedro Rota Ely  
Cargo: Socio

Nome:  
Cargo:

**ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**  
*Fiduciante*

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

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

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

 Rodrigo Arruy  
1. 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0  
2. 19880414-11ACDD198AE0  
3. 19880414-11ACDD198AE0  
ICP  
DocuSign

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy  
Cargo: Diretor

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**  
*Fiduciária*

Testemunhas:

 Diogo Roberto Villar Dias  
1. 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0  
2. 19880414-11ACDD198AE0  
3. 19880414-11ACDD198AE0  
ICP  
DocuSign

Nome: Diogo Roberto Villar Dias

RG: 29.100.871-6

CPF/ME: 298.192.018-96

 Vinicius Ottone Mastrososa  
1. 806E7982-D1EA-4532-B0FA-11ACDD198AE0  
2. 19880414-11ACDD198AE0  
3. 19880414-11ACDD198AE0  
ICP  
DocuSign

Nome: Vinicius Ottone Mastrososa

RG: 32.830.983

CPF/ME: 230.159.988-46



continuação da folha anterior

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

**ANEXO A**  
**RELAÇÃO DAS UNIDADES VENDIDAS**

**APARTAMENTOS – VENDIDOS:**

**APARTAMENTO 202:** localizado no segundo (2º) pavimento, de frente, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 111,17 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 49,90 m<sup>2</sup>, com área real total de 161,07 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018284 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 302:** localizado no terceiro (3º) pavimento, de frente, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 110,65 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 49,67 m<sup>2</sup>, com área real total de 160,32 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018199 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 303:** localizado no terceiro (3º) pavimento, de fundos, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,64 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,74 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013592 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 304:** localizado no terceiro (3º) pavimento, de fundos, à esquerda, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,65 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,75 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013594 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 404:** localizado no quarto (4º) pavimento, de fundos, à esquerda, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,65 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,75 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013594 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 502:** localizado no quinto (5º) pavimento, de frente, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 110,65 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 49,67 m<sup>2</sup>, com área real total de 160,32 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018199 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 503:** localizado no quinto (5º) pavimento, de fundos, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,64 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,74 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013592 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 504:** localizado no quinto (5º) pavimento, de fundos, à esquerda, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,65 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,75 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013594 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.



## continuação da folha anterior

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

**APARTAMENTO 602:** localizado no sexto (6º) pavimento, de frente, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 110,65 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 49,67 m<sup>2</sup>, com área real total de 160,32 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018199 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 603:** localizado no sexto (6º) pavimento, de fundos, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,64 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,74 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013592 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 701:** localizado no sétimo (7º) pavimento, de frente, à esquerda, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 110,39 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 49,55 m<sup>2</sup>, com área real total de 159,94 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018156 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 703:** localizado no sétimo (7º) pavimento, de fundos, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,64 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,74 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013592 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 704:** localizado no sétimo (7º) pavimento, de fundos, à esquerda, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,65 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,75 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013594 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 802:** localizado no oitavo (8º) pavimento, de frente, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 110,65 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 49,67 m<sup>2</sup>, com área real total de 160,32 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018199 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 903:** localizado no nono (9º) pavimento, de fundos, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,64 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,74 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013592 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 1004:** localizado no décimo (10º) pavimento, de fundos, à esquerda, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,65 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,75 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013594 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 1103:** localizado no décimo primeiro (11º) pavimento, de fundos, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,64 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,74 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013592 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.



## continuação da folha anterior

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

**APARTAMENTO 1104:** localizado no décimo primeiro (11º) pavimento, de fundos, à esquerda, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,65 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,75 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013594 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 1201:** localizado no décimo segundo (12º) pavimento, de frente, à esquerda, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 110,39 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 49,55 m<sup>2</sup>, com área real total de 159,94 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018156 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 1301:** localizado no décimo terceiro (13º) pavimento, de frente, à esquerda, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 110,39 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 49,55 m<sup>2</sup>, com área real total de 159,94 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018156 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 1303:** localizado no décimo terceiro (13º) pavimento, de fundos, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,64 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,74 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013592 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 1401:** localizado no décimo quarto (14º) pavimento, de frente, à esquerda, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 110,39 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 49,55 m<sup>2</sup>, com área real total de 159,94 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018156 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 1501:** localizado no décimo quinto (15º) pavimento, de frente, à esquerda, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 110,39 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 49,55 m<sup>2</sup>, com área real total de 159,94 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018156 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 1504:** localizado no décimo quinto (15º) pavimento, de fundos, à esquerda, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,65 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,75 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013594 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

### **GARAGENS – VENDIDO:**

**BOX 1:** box simples, coberto, localizado no 1º subsolo, com acesso pela circulação de carros à direita do terreno para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado à esquerda, sendo o primeiro (1º), da frente para os fundos, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 18,78 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 6,32 m<sup>2</sup>, com área real total de 25,11 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002317 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.



## continuação da folha anterior

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

**BOX 2:** box simples, coberto, localizado no 1º subsolo, com acesso pela circulação de carros à direita do terreno para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado à esquerda, sendo o segundo (2º), da frente para os fundos, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 16,10 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 5,42 m<sup>2</sup>, com área real total de 21,52 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001986 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 4:** box simples, coberto, localizado no 1º subsolo, com acesso pela circulação de carros à direita do terreno para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado à esquerda, sendo o quarto (4º), da frente para os fundos, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 10,58 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 3,56 m<sup>2</sup>, com área real total de 14,14 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001305 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 5:** box simples, coberto, localizado no 1º subsolo, com acesso pela circulação de carros à direita do terreno para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado à esquerda, sendo o quinto (5º), da frente para os fundos, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 16,10 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 5,42 m<sup>2</sup>, com área real total de 21,52 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001986 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 6:** box simples, coberto, localizado no 1º subsolo, com acesso pela circulação de carros à direita do terreno para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado à esquerda, sendo o sexto (6º), da frente para os fundos, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 11,50 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 3,87 m<sup>2</sup>, com área real total de 15,37 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001419 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 8:** box duplo, coberto, localizado no 1º subsolo, com acesso pela circulação de carros à direita do terreno para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, ao sul da circulação de carros da garagem, sendo o primeiro (1º), da direita para a esquerda, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 9:** box duplo, coberto, localizado no 1º subsolo, com acesso pela circulação de carros à direita do terreno para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, ao sul da circulação de carros da garagem, sendo o segundo (2º), da direita para a esquerda, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 18:** box duplo, coberto, localizado no 1º subsolo, com acesso pela circulação de carros à direita do terreno para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o quinto (5º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.



## continuação da folha anterior

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

**BOX 21:** box duplo, coberto, localizado no 1º subsolo, com acesso pela circulação de carros à direita do terreno para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o oitavo (8º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 23:** box duplo, coberto, localizado no 1º subsolo, com acesso pela circulação de carros à direita do terreno para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o décimo (10º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 24:** box duplo, coberto, localizado no 1º subsolo, com acesso pela circulação de carros à direita do terreno para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o décimo primeiro (11º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 22,08 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,43 m<sup>2</sup>, com área real total de 29,51 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002724 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 25:** box duplo, coberto, localizado no térreo, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, ao sul da circulação de carros da garagem, sendo o segundo (2º), da direita para a esquerda, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 31:** box duplo, coberto, localizado no térreo, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, ao sul da circulação de carros da garagem, sendo o oitavo (8º), da direita para a esquerda, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 32:** box duplo, coberto, localizado no térreo, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, ao sul da circulação de carros da garagem, sendo o nono (9º), da direita para a esquerda, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 22,08 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,43 m<sup>2</sup>, com área real total de 29,51 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002724 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 36:** box duplo, coberto, localizado no térreo, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o quarto (4º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.



## continuação da folha anterior

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

**BOX 38:** box duplo, coberto, localizado no térreo, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o sexto (6º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 40:** box duplo, coberto, localizado no térreo, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o oitavo (8º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 41:** box duplo, coberto, localizado no térreo, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o nono (9º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 42:** box duplo, coberto, localizado no térreo, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o décimo (10º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 45:** box duplo, descoberto, localizado no 2º pavimento, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, ao sul da circulação de carros da garagem, sendo o primeiro (1º), da direita para a esquerda, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 23,00 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 3,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 26,10 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001135 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 48:** box duplo, coberto, localizado no 2º pavimento, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, ao sul da circulação de carros da garagem, sendo o quarto (4º), da direita para a esquerda, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 49:** box duplo, coberto, localizado no 2º pavimento, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, ao sul da circulação de carros da garagem, sendo o quinto (5º), da direita para a esquerda, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe



## continuação da folha anterior

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

a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 51:** box duplo, descoberto, localizado no 2º pavimento, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, ao sul da circulação de carros da garagem, sendo o sétimo (7º), da direita para a esquerda, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 2,85 m<sup>2</sup>, com área real total de 24,01 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001044 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 54:** box duplo, descoberto, localizado no 2º pavimento, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o primeiro (1º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 23,00 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 3,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 26,10 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001135 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 56:** box duplo, descoberto, localizado no 2º pavimento, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o terceiro (3º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 23,00 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 3,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 26,10 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001135 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 57:** box duplo, parcialmente coberto, localizado no 2º pavimento, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o quarto (4º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 3,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 24,26 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001134 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 58:** box duplo, parcialmente coberto, localizado no 2º pavimento, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o quinto (5º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 3,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 24,26 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001134 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 59:** box duplo, parcialmente coberto, localizado no 2º pavimento, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o sexto (6º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 3,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 24,26 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001134 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.



## continuação da folha anterior

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

**BOX 61:** box duplo, descoberto, localizado no 2º pavimento, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o oitavo (8º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 2,85 m<sup>2</sup>, com área real total de 24,01 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001044 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.



## continuação da folha anterior

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

### **ANEXO B RELAÇÃO DAS UNIDADES EM ESTOQUE**

#### **APARTAMENTOS - ESTOQUE:**

**APARTAMENTO 201:** localizado no segundo (2º) pavimento, de frente, à esquerda, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 110,90 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 49,78 m<sup>2</sup>, com área real total de 160,68 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018240 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 301:** localizado no terceiro (3º) pavimento, de frente, à esquerda, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 110,39 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 49,55 m<sup>2</sup>, com área real total de 159,94 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018156 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 401:** localizado no quarto (4º) pavimento, de frente, à esquerda, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 110,39 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 49,55 m<sup>2</sup>, com área real total de 159,94 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018156 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 402:** localizado no quarto (4º) pavimento, de frente, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 110,65 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 49,67 m<sup>2</sup>, com área real total de 160,32 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018199 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 403:** localizado no quarto (4º) pavimento, de fundos, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,64 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,74 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013592 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 501:** localizado no quinto (5º) pavimento, de frente, à esquerda, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 110,39 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 49,55 m<sup>2</sup>, com área real total de 159,94 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018156 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 601:** localizado no sexto (6º) pavimento, de frente, à esquerda, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 110,39 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 49,55 m<sup>2</sup>, com área real total de 159,94 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018156 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 604:** localizado no sexto (6º) pavimento, de fundos, à esquerda, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,65 m<sup>2</sup> e área real



## continuação da folha anterior

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

de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,75 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013594 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 1102:** localizado no décimo primeiro (11º) pavimento, de frente, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 110,65 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 49,67 m<sup>2</sup>, com área real total de 160,32 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018199 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 1202:** localizado no décimo segundo (12º) pavimento, de frente, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 110,65 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 49,67 m<sup>2</sup>, com área real total de 160,32 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018199 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 1203:** localizado no décimo segundo (12º) pavimento, de fundos, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,64 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,74 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013592 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 1204:** localizado no décimo segundo (12º) pavimento, de fundos, à esquerda, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,65 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,75 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013594 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 1302:** localizado no décimo terceiro (13º) pavimento, de frente, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 110,65 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 49,67 m<sup>2</sup>, com área real total de 160,32 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018199 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 1304:** localizado no décimo terceiro (13º) pavimento, de fundos, à esquerda, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,65 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,75 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013594 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 1402:** localizado no décimo quarto (14º) pavimento, de frente, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 110,65 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 49,67 m<sup>2</sup>, com área real total de 160,32 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018199 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 1403:** localizado no décimo quarto (14º) pavimento, de fundos, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,64 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,74 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013592 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.



## continuação da folha anterior

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

**APARTAMENTO 1404:** localizado no décimo quarto (14º) pavimento, de fundos, à esquerda, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,65 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,75 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013594 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 1502:** localizado no décimo quinto (15º) pavimento, de frente, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 110,65 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 49,67 m<sup>2</sup>, com área real total de 160,32 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,018199 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**APARTAMENTO 1503:** localizado no décimo quinto (15º) pavimento, de fundos, à direita, para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, com área real privativa de 82,64 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 37,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 119,74 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,013592 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

### **GARAGENS - ESTOQUE:**

**BOX 3:** box simples, coberto, localizado no 1º subsolo, com acesso pela circulação de carros à direita do terreno para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado à esquerda, sendo o terceiro (3º), da frente para os fundos, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 16,10 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 5,42 m<sup>2</sup>, com área real total de 21,52 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001986 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 13:** box duplo, coberto, localizado no 1º subsolo, com acesso pela circulação de carros à direita do terreno para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, ao sul da circulação de carros da garagem, sendo o sexto (6º), da direita para a esquerda, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 23,00 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,74 m<sup>2</sup>, com área real total de 30,74 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002837 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 17:** box duplo, coberto, localizado no 1º subsolo, com acesso pela circulação de carros à direita do terreno para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o quarto (4º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 19:** box duplo, coberto, localizado no 1º subsolo, com acesso pela circulação de carros à direita do terreno para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o sexto (6º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.



## continuação da folha anterior

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

**BOX 20:** box duplo, coberto, localizado no 1º subsolo, com acesso pela circulação de carros à direita do terreno para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o sétimo (7º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 22:** box duplo, coberto, localizado no 1º subsolo, com acesso pela circulação de carros à direita do terreno para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o nono (9º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 26:** box duplo, coberto, localizado no térreo, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, ao sul da circulação de carros da garagem, sendo o terceiro (3º), da direita para a esquerda, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 27:** box duplo, coberto, localizado no térreo, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, ao sul da circulação de carros da garagem, sendo o quarto (4º), da direita para a esquerda, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 28:** box duplo, coberto, localizado no térreo, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, ao sul da circulação de carros da garagem, sendo o quinto (5º), da direita para a esquerda, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 29:** box duplo, coberto, localizado no térreo, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, ao sul da circulação de carros da garagem, sendo o sexto (6º), da direita para a esquerda, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 30:** box duplo, coberto, localizado no térreo, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, ao sul da circulação de carros da garagem, sendo o sétimo (7º), da direita para a esquerda,



## continuação da folha anterior

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

para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 33:** box duplo, coberto, localizado no térreo, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o primeiro (1º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 27,60 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 9,29 m<sup>2</sup>, com área real total de 36,89 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003405 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 34:** box duplo, coberto, localizado no térreo, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o segundo (2º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 35:** box duplo, coberto, localizado no térreo, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o terceiro (3º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 37:** box duplo, coberto, localizado no térreo, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o quinto (5º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 39:** box duplo, coberto, localizado no térreo, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o sétimo (7º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, com área real total de 28,28 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002610 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 50:** box duplo, parcialmente coberto, localizado no 2º pavimento, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, ao sul da circulação de carros da garagem, sendo o sexto (6º), da direita para a esquerda, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 4,68 m<sup>2</sup>, com área real total de 25,84 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001716 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 52:** box duplo, descoberto, localizado no 2º pavimento, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar



## continuação da folha anterior

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

o edifício, ao sul da circulação de carros da garagem, sendo o oitavo (8º), da direita para a esquerda, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 2,85 m<sup>2</sup>, com área real total de 24,01 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001044 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 53:** box duplo, descoberto, localizado no 2º pavimento, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, ao sul da circulação de carros da garagem, sendo o nono (9º), da direita para a esquerda, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 23,46 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 3,16 m<sup>2</sup>, com área real total de 26,62 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001158 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 55:** box duplo, descoberto, localizado no 2º pavimento, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o segundo (2º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 23,00 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 3,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 26,10 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001135 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 60:** box duplo, parcialmente coberto, localizado no 2º pavimento, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o sétimo (7º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 3,10 m<sup>2</sup>, com área real total de 24,26 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001134 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

**BOX 62:** box duplo, descoberto, localizado no 2º pavimento, com acesso pela primeira (1ª) circulação de carros da esquerda para a direita para quem da Rua Almirante Gonçalves olhar o edifício, localizado ao fundo, sendo o nono (9º), da esquerda para a direita, para quem do dito endereço olhar o edifício, com área real privativa de 21,16 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 2,85 m<sup>2</sup>, com área real total de 24,01 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001044 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.



continuação da folha anterior

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

## ANEXO C

### MINUTA DE ADITAMENTO

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

#### I – PARTES

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

**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 27/12/2017, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Fiduciante"); e

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

#### II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A Fiduciante é a única e legítima proprietária e possuidora do imóvel situado na Rua Almirante Gonçalves, nº 204, 214 e 228, Bairro Menino Deus, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, objeto da matrícula nº 155.770, do livro nº 2 do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS ("Matrícula" e "Imóvel", respectivamente), do qual a Fiduciante 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) A Fiduciante emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a "Cédula de Crédito Bancário nº 162/2021" ("CCB" ou "Cédula"), em 25 de março de 2021, no valor de R\$19.620.000,00 (dezenove milhões seiscentos e vinte mil reais), em favor da **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-

continua na próxima folha



## continuação da folha anterior

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

19 ("Credora"), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo e ao pagamento de custos relacionados ao Empreendimento Alvo, conforme descritos no Anexo VI da CCB;

- c) 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 05 de 2017;
- d) Em 25 de março de 2021, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), por meio do qual a Fiduciante cedeu fiduciariamente em favor da Fiduciária totalidade dos recursos de titularidade da Fiduciante oriundos da comercialização das Unidades;
- e) Na data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, as Unidades do Empreendimento Alvo relacionadas no Anexo A do referido instrumento, já haviam sido comercializadas pela Fiduciante a terceiros adquirentes ("Unidades Vendidas");
- f) Na data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, as Unidades do Empreendimento Alvo relacionadas no Anexo B do referido instrumento, ainda não haviam sido comercializadas pela Fiduciante ("Unidades em Estoque");
- g) Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, as Partes obrigaram-se a aditá-lo, de tempos em tempos, de forma a contemplar todos os Direitos Creditórios cedidos à Fiduciária em razão da venda das Unidades em Estoque; e
- h) Nesse sentido, nos termos do subitem 2.1.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, as Partes pretendem aditar o Contrato de Cessão Fiduciária a fim de incluir na garantia fiduciária os novos contratos de comercialização das Unidades em Estoque que foram vendidas nos últimos [[\*]] ([\*]) ("Novos Direitos Creditórios"), e ajustar o controle de Unidades em Estoque ("Futuros Direitos Creditórios").

Resolvem as Partes celebrar este "[\*] Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças" ("Aditamento"), o qual



## continuação da folha anterior

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

será regido pelas cláusulas e condições a seguir indicadas:

### **III – CLÁUSULAS**

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

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

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO**

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

#### **CLÁUSULA TERCEIRA - RATIFICAÇÃO**

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

#### **CLAUSULA QUARTA – REGISTRO**

4.1. Registro: Este Aditamento deverá ser levado à registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes em até 5 (cinco) dias contados de sua assinatura e deverá ser enviado à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia registrada.

#### **CLAUSULA QUINTA – FORO**

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

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

São Paulo, [ *dia* ] de [ *mês* ] de [ *ano* ].



continuação da folha anterior

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

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

**ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**  
*Fiduciante*

\_\_\_\_\_  
Nome: Rodrigo Geraldi Arruy  
Cargo: Diretor

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**  
*Fiduciária*

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:  
CPF/MF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:  
CPF/MF:

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

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

**APÊNDICE I - RELAÇÃO DOS CONTRATOS DE COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES  
VENDIDAS**

**APÊNDICE II - RELAÇÃO DAS UNIDADES EM ESTOQUE”**

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

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

**ANEXO D**  
**MINUTA DE NOTIFICAÇÃO**

“São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

[=] (“Adquirente”)

[=]

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

Prezados Senhores,

1. Fazemos referência ao “[Contrato de Venda e Compra de Unidade Autônoma]”, celebrado, de um lado, pela **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 27/12/2017 (“**Empreendedora**”), e, de outro lado, pela V.Sa., na qualidade de adquirente, datado de [=] de [=] de [=] (“**Contrato de Venda e Compra**”), no âmbito da comercialização da unidade autônoma nº [=], integrante o empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Tom Menino Deus”, 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 (“**Imóvel**”).

2. Informamos que em 25 de março de 2021, a Empreendedora cedeu fiduciariamente à **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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 (“**Fiduciária**”), os direitos creditórios advindos do Contrato de Venda e Compra e relativos ao pagamento do preço de aquisição do Imóvel, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre outras obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Venda e Compra, que sejam devidos pelo Adquirente à Empreendedora.

3. Dessa forma, para fins do disposto no artigo 290 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“**Código Civil**”), por meio do recebimento desta notificação, fica confirmada a ciência do Adquirente com relação à referida cessão fiduciária, devendo o Adquirente, a partir desta data, passar a realizar todo e qualquer pagamento relativo ao Contrato de Venda e Compra, nos mesmos termos, valores e prazos em vigência nesta data, na conta corrente abaixo indicada, via boleto bancário:

Banco: Banco Bradesco S.A. (237)

Página 39 de 40

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

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

Agência: 2028

Conta: 1848-1

CNPJ: 31.468.139/0001-98

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

4. A cessão dos direitos creditórios aqui mencionada engloba todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, seguros e ações relacionados a tais direitos creditórios, inclusive o direito de cobrar os valores vencidos e não pagos juntamente com juros e multas contratuais previstos, sem prejuízo de indenização por perdas e danos.
5. Qualquer pagamento, total ou parcial, dos direitos creditórios cedidos efetuado em conta corrente diferente da acima indicada não desobrigará o Adquirente e será considerado ineficaz em relação à Fiduciária. Quaisquer alterações às instruções de pagamento ora informadas somente deverão ser acatadas se acompanhadas de anuência da Fiduciária.
6. Esta notificação prevalece perante qualquer notificação anterior.

Atenciosamente,

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**  
*Fiduciante"*



continuação da folha anterior

13º RTDPJ  
Porto Alegre

### 3º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E DE PESSOAS JURÍDICAS

Marco Antônio da Silva Domingues - Oficial Registrador

Rua Gen. Andrade Neves, 14 – 7º andar – Sala 702 - Porto Alegre/RS – 90010-210

Fone 51.3029-9296 – terceiro.rtdpj.poa@hotmail.com - www.terceiroregistropoa.com.br

Era o que constava no documento. O referido é verdade e dou fé.

Porto Alegre, 5 de abril de 2021.

#### Emolumentos:

Total: R\$ 165,10 + R\$ 12,10 = R\$ 177,20

Registro s/ valor (item 11 tabela): R\$ 58,50 (0755.04.2000002.02766 = R\$ 3,30)

Microfilmagem/Digitalização: R\$ 68,00 (0755.04.2000002.02767 = R\$ 3,30)

Processamento eletrônico: R\$ 5,30 (0755.01.2000002.06395 = R\$ 1,40)

Conf. doc. via Internet: R\$ 5,30 (0755.01.2000002.06396 = R\$ 1,40)

Recepção de doc. meio eletrônico (40 páginas): R\$ 28,00 (0755.03.1800001.03558 = R\$ 2,70)



A consulta estará disponível em até 24h  
no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticidade para consulta  
138552 54 2021 00002759 41