

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS EXCEDENTES E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

O presente "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários Excedentes e Outras Avenças*" ("Contrato") é celebrado por e entre:

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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 30.080.159/0001-24, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Fiduciante");

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");

E, na qualidade de interveniente anuente:

ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 26.549.670/0001-55, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 353, Sala 407, Bairro Moinhos de Vento, CEP: 90.510-002, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul – JUCERGS sob NIRE nº 43208034647, em sessão de 27/12/2017, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Devedora");

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

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

- 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 m² (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 maio de 2017;
- d) A Devedora, na qualidade de devedora, obrigou-se, entre outras obrigações, a pagar à Credora os direitos creditórios decorrentes da CCB, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, que compreendem a obrigação de pagamento pela 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 é proprietária de fração ideal de 0,84598 imóvel objeto da matrícula nº 123.031, do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Empreendimento Flagship" ("Empreendimento Flagship");
- g) Para fins do financiamento da construção do Empreendimento Flagship, 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 11501466-7, em 03 de fevereiro de 2020, no valor de R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais) ("CCB do CRI Cipó")", em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo nº 2.955, conjunto 501, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50 ("CHP")", sendo que a CHP cedeu os créditos imobiliários da referida CCB do CRI Cipó, bem como todos os direitos, ações e obrigações dela decorrentes à Fiduciária ("Créditos Imobiliários do CRI Cipó")", em 03 de fevereiro de 2020;

- h) A Fiduciária, na qualidade de securitizadora, emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral para representar os Créditos Imobiliários do CRI Cipó, em 03 de fevereiro de 2020, e a vinculou aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Fiduciária ("CRI Cipó"), os quais foram objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor;
- i) A Devedora, 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"):

1. Cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da alienação de unidades autônomas do Empreendimento Alvo;

2. Alienação fiduciária sobre as Unidades do Empreendimento Alvo exceto aquelas permutadas com os proprietários anteriores do terreno;

3. 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 referida Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Marcílio Dias poderá vir a ser substituída pela garantia consistente na alienação fiduciária de todas as 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;

4. 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);

5. Garantia fidejussória, prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil" e "Aval", respectivamente), pelos seguintes avalistas ("Avalistas"): (i) **ROTTA ELY CONTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2.800, Bairro Praia de Belas, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.614.490/0001-04 ("Rotta Ely"); (ii) **PEDRO ROTA ELY**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.663.621-36 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob nº 012.457.660-58, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vicente Fontoura nº 2905, Apartamento 205, Bairro Rio Branco, CEP 90.640-002 ("Pedro"); (iii) **MARIA CRISTINA ROTA ELY**, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens com Ricardo Ely, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 4003762293, inscrita no CPF/ME sob nº 387.542.580-49, residente e domiciliada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha, nº 72, Casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140 ("Maria Cristina"); e (iv) **RICARDO ELY**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com Maria Cristina Rota Ely, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 1030229882, inscrito no CPF/ME sob nº 294.282.700-91, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140 ("Ricardo", doravante denominado, quando em conjunto com a Rotta Ely, o Tiago, o Pedro e a Maria Cristina, "Avalistas" e, cada um, quando isolada e indistintamente "Avalista"); e

6. Cessão fiduciária de recebíveis excedentes àqueles necessários ao adimplemento dos CRI Cipó, a ser outorgada pela Fiduciante em favor da Securitizadora; e

7. 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").

j) 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 TITULOS 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);

- k) A Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- l) A Fiduciária pretende vincular os Créditos Imobiliários, 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;
- m) 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");
- n) 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 Contrato de Cessão Fiduciária; (v) o Instrumento de Alienação Fiduciária; (vi) a Promessa de Alienação Fiduciária; (vii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (viii) o presente Contrato; (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;
- o) 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
- p) 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 Créditos Imobiliários Excedentes 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 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, de maneira irrevogável e irretratável, 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 “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, celebrado, em 09 de outubro de 2020, entre a Fiduciante e a Fiduciária (“Contrato de Cessão Fiduciária do CRI Cipó”), que representem os recursos destinados ao pagamento dos Custos Extras, conforme definidos na Cláusula 4.5 da CCB do CRI Cipó e no Contrato de Cessão Fiduciária do CRI Cipó, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante para fins do pagamento dos referidos Custos Extras (“Direitos Creditórios”).

2.1.1. Fica desde já esclarecido que os Direitos Creditórios serão destinados e utilizados para fins do adimplemento das Obrigações Garantidas, representadas pela CCB, após o atendimento da condição prevista na Cláusula 4.5.2 da CCB do CRI Cipó (atingimento de LTV máximo de 60% no CRI Cipó), e conforme o disposto nos documentos da operação do CRI Cipó.

2.1.2. 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.

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

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.

5.2. Sem prejuízo do quanto previsto neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a permitir que a Fiduciária destine os Direitos Creditórios à conta corrente nº 1848-1, agência 2028, no Banco Bradesco (237), de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora"), observadas os termos e condições previstos na CCB do CRI Cipó.

5.2.1. Observada a condição prevista o item 2.1.1 acima, 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. 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: Observada a condição prevista no item 2.1.1 acima, 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 06.411767.0-0, agência 0100, do Banco do Estado do Rio Grande do Sul, de titularidade da Fiduciante ("Conta de Livre Movimentação"), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do adimplemento da totalidade das Obrigações Garantidas.

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 irretratável, obriga-se, perante a Fiduciária a:

- a) Tomar todas as providências para que os Direitos Creditórios sejam depositados diretamente na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 5.2, acima;

- 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 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; e
- 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.

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;
- 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 irretratável 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;

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, observada a condição prevista no item 2.1.1 acima, 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.

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:

SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

At.: Pedro Ely

Tel.: 51 3018 - 1700

E-mail: pedro@rottaely.com.br;

Avenida José de Alencar, nº 521, Sala 902, Bairro Menino Deus

CEP 90880-480 – Porto Alegre – RS

Se para a Fiduciária:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: 11 4562-7080

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

Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152

CEP 01451-010 - São Paulo – SP

Se para a Devedora:

ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.

At.: Pedro Ely

Tel.: 51 3018 - 1700

E-mail: pedro@rottaely.com.br;

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

CEP 90510-002 – Porto Alegre – RS

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 prazo anterior.

9.2. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis 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 irretroatável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

9.4. 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.

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.*

(Página de assinatura 1/2 do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários Excedentes e Outras Avenças", celebrado em entre e a SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda., a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., com a interveniência e anuência da Almirante Construções e Incorporações SPE Ltda.)

Nome: Pedro Rota Ely

Cargo: Diretor

SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Fiduciante

Nome: Pedro Rota Ely

Cargo: Socio

ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.

Devedora

(Página de assinatura 2/2 do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários Excedentes e Outras Avenças", celebrado em entre e a SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda., a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., com a interveniência e anuência da Almirante Construções e Incorporações SPE Ltda.)

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: Diretor

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.
Fiduciária

Testemunhas:

Nome: Diogo Roberto Villar Dias
RG: 29.100.871-6
CPF/ME: 298.192.018-96

Nome: Vinicius Ottone Mastroso
RG: 32.830.983
CPF/ME: 230.159.988-46