



3º 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

REGISTRO ELETRÔNICO **REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS**

O documento eletrônico apresentado que segue nas próximas folhas, foi protocolado sob nº 97320, em 29/03/2021, registrado sob nº 92080 em 05/04/2021, no livro B-446 de Registro de Títulos e Documentos, à folha 140 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 CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 05.684.234/0001-19, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Cedente”);

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 representado na forma de seu estatuto social (“Cessionária” ou “Securitizadora”, conforme aplicável); e

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”, doravante denominada, quando em conjunto com a Cedente e a Cessionária, “Partes” e, cada uma, quando individual e indistintamente, “Parte”);

E, ainda,

ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2.800, Bairro Praia de Belas, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.614.490/0001-04, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Rotta Ely”);

PEDRO ROTA ELY, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.663.621-36 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob nº 012.457.660-58, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vicente Fontoura nº 2905, Apartamento 205, Bairro Rio Branco, CEP 90.640-002 (“Pedro”);

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

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

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

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, Pedro e Maria Cristina, "Intervenientes Anuentes" ou "Avalistas" e, cada um, quando individual e indistintamente, "Interveniente Anuente" ou "Avalista").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) A Devedora desenvolverá um empreendimento imobiliário residencial 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, 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) Para fins de financiamento das atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, 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 Cedente, 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;
- 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 05 de 2017;



continuação da folha anterior

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

- d) A **MVA Construções e Participações EIRELI**, com sede da Cidade de São Paulo, à Rua das Fiandeiras, 306. 9ºAndar, Conjunto 93/94, CEP 04545-001, Estado de São Paulo, será a gerenciadora das obras do Empreendimento Alvo ("MV" ou "Gerenciadora");
- e) A **ARKE Serviços Administrativos e Recuperação de Crédito Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 17.409.378/0001-46, que será responsável por espelhar a carteira de adquirentes das Unidades do Empreendimento Alvo ("Servicer");
- f) O **Marcos Baumgart Strocynski**, empresário, divorciado, inscrito no CPF sob nº 263.438.988-40, identidade nº 23684229-4, residente e domiciliado na Rua Morumbi, nº 1462, Bairro Morumbi, CEP 05.606-100, Estado de São Paulo, responsável pelos aportes iniciais para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo ("Investidor Inicial");
- g) Em decorrência da emissão da Cédula, a Devedora obrigou-se, entre outras obrigações, a pagar à Cedente, os direitos creditórios decorrentes da Cédula, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas a incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, os quais compreendem a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor Principal, Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme definido na Cédula, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Devedora por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula ("Créditos Imobiliários");
- h) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Atualização Monetária, Juros Remuneratórios, conforme definidos na Cédula, ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), a Devedora obrigou-se a outorgar as garantias abaixo elencadas (quando em conjunto, "Garantias" e "Instrumentos de Garantia", respectivamente):
- i) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Devedora, oriundos das Unidades do Empreendimento Alvo já comercializadas, nesta data, pela Devedora a terceiros ("Unidades Vendidas" e "Direitos Creditórios Unidades Vendidas"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Devedora, oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Devedora até a presente data ("Unidades em Estoque" e "Direitos Creditórios Unidades em Estoque"), sendo que, os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente como "Direitos Creditórios", a serem formalizadas, nesta data, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato");



continuação da folha anterior

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

- de Cessão Fiduciária” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente). Para fins da Cédula, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Devedora passarão a integrar o conceito de “Unidades Vendidas” e, conseqüentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de “Direitos Creditórios Unidades Vendidas”;
- ii) 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”);
- iii) 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 Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 353, Sala 407, Bairro Moinhos de Vento, CEP: 90.510-002, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul – JUCERGS sob NIRE nº 43208289866, em sessão de 22/01/2021 (“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;
- iv) 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”;
- v) 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) **RÓTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**,



continuação da folha anterior

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

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 294.282.580-49, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140 ("**Ricardo**", doravante denominado, quando em conjunto com a Rotta Ely, o Pedro e a Maria Cristina, "**Avalistas**" e, cada um, quando isolada e indistintamente "**Avalista**"); e

- vi) 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 Rua Vinte e Quatro de Outubro nº 353, sala 407, 4º andar, Bairro/Distrito Moinhos de Vento, CEP 90510-002, 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
- vii) 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**").
- i) A Cedente, nesse sentido, ao celebrar o presente instrumento, tem interesse em ceder os Créditos Imobiliários, e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquiri-los para vinculá-los, incluindo suas garantias, aos certificados de recebíveis imobiliários da 11ª e 12ª séries de sua 1ª emissão ("**CRI**"), por meio do "**Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito**

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

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

S.A.", celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização"), de acordo com Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514/97"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");

- j) A Securitizadora pretende emitir, 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado, nesta data, entre a Securitizadora 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, conj. 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, 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 Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- l) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar ("Coordenador Líder"), conforme o "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*" ("Contrato de Distribuição"); e
- m) As Partes e os Intervenientes Anuentes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes e os Intervenientes Anuentes celebrar este "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" ("Contrato"), o qual 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

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

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

letra maiúscula e não definidos terão o significado a eles atribuídos na Cédula. 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 – OBJETO

2.1. Cessão e Transferência: Este Contrato tem por objeto a cessão e transferência onerosa, pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretroatável, da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, formalizada nesta data, inclusive a totalidade dos direitos referentes às Garantias (“Cessão de Créditos”).

2.1.1. A Cessão de Créditos é realizada a título oneroso sem qualquer espécie de coobrigação ou solidariedade da Cedente.

2.2. Abrangência: Nos termos dos artigos 287 e 893 do Código Civil, a cessão dos Créditos Imobiliários compreende a cessão de todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.

2.2.1. Em razão da Cessão de Créditos e vinculação destes aos CRI, as garantias objeto dos Instrumentos de Garantias foram outorgadas em favor da Cessionária.

2.3. Solvência: A Cedente não assume qualquer coobrigação, bem como não se responsabiliza pela solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo a Cedente responsável apenas pela correta constituição, existência e validade dos Créditos Imobiliários.

2.4. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente obriga-se a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias, nesta data, para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa.

2.5. Emissão dos CRI: Este Contrato destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, a ser emitida pela Cessionária, serão vinculados aos CRI até que se complete a liquidação integral destes. Considerando-se essa motivação, as Partes reconhecem que é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e conformação estabelecidos na CCB, neste Contrato e na Escritura de Emissão de CCI, sendo certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI e deverá ser aprovada pelos titulares dos CRI.

2.6. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão expressamente vinculados aos CRI, por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas



continuação da folha anterior

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

pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, conforme definida no item 2.7, abaixo (quando em conjunto, "Patrimônio Separado"):

- a) Constituem patrimônio separado, nos termos do artigo 10 da Lei 9.514/97, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese;
- b) Permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- c) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, dos respectivos custos decorrentes da manutenção e administração do CRI, bem como todos os custos e despesas relacionados ao Patrimônio Separado conforme previsto no Termo de Securitização;
- d) Estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35 de 24 de agosto de 2001;
- e) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
- f) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão relacionados.

2.7. Pagamento dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato, a partir desta data, todos e quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, conforme previsto neste instrumento, serão devidos integralmente e pagos diretamente à Cessionária, mediante depósito na conta corrente nº **1848-1**, agência **2028**, do **Banco Bradesco S/A (237)**, de titularidade da Cessionária ("Conta Centralizadora"), sendo que tais recursos serão utilizados conforme disposto no Termo de Securitização.

2.7.1. Caso receba indevidamente quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, a Cedente obriga-se, desde já, a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento.

2.8. Exigências da CVM e/ou B3: Em decorrência do estabelecido neste Contrato, a Cedente e a Devedora declaram seu conhecimento de que a B3 – Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), a CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora em que os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados poderá fazer exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que a Cedente e a Devedora se comprometem a colaborar com a Cessionária e com o Agente Fiduciário para sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela B3, pela CVM e/ou ainda qualquer outra entidade reguladora ou autorreguladora nas quais os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário.



continuação da folha anterior

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

2.9. Documentos da Oferta Pública Restrita: Integram a Oferta Pública Restrita os seguintes documentos (quando em conjunto, doravante denominados, "Documentos da Operação"): (i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o presente Contrato; (iv) os Instrumentos de Garantia; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; e (vii) os boletins de subscrição dos CRI.

CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR DA CCB E VALOR DE AQUISIÇÃO

3.1. Valor de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Devedora, por conta e ordem da Cedente, observados os procedimentos previstos na CCB, o valor de R\$ 19.620.000,00 (dezenove milhões e seiscentos e vinte mil reais) ("Valor de Aquisição"), no tempo e forma estabelecidos nos itens 3.5 e 3.6, abaixo.

3.1.1. O montante correspondente a R\$ 19.620.000,00 (dezenove milhões e seiscentos e vinte mil reais) ("Integralização") do Valor de Aquisição, deduzidos o Custo Flat, ágio ou deságio da integralização dos CRIs e Fundo de Despesas ("Fundos de Obra"), ficará retido na Conta Centralizadora e será liberado para a MV, para fins de pagamento dos respectivos prestadores de serviços, líquido das despesas relacionadas à emissão dos CRI, e de valores de ágio ou deságio, conforme previstas no Anexo VI da Cédula ("Custo Flat"), após a comprovação do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, conforme definida no item 3.2, abaixo, e na forma definida no presente Contrato de Cessão.

3.1.2. O Valor de Aquisição deve ser utilizado integralmente para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo, conforme informações encaminhadas pela Devedora à Gerenciadora, de acordo com o cronograma de obras previsto no Anexo V da CCB ("Cronograma de Obras" e "Relatório de Pagamento", respectivamente).

3.2. Condições Precedentes da Integralização: O montante referente à Integralização deverá ser integralizado pelos titulares dos CRI após o total cumprimento das condições precedentes listadas a seguir ("Condições Precedentes de Integralização"):

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



continuação da folha anterior

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

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

3.3. Pagamento do Valor de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Devedora, por conta e ordem da Cedente, e a título de desembolso da Cédula, o Valor de Aquisição, na forma prevista nos itens 3.4 a 3.7 deste Contrato de Cessão.

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

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

3.5. Comprovação do Cumprimento das Condições Precedentes: As Partes acordam que será admitida a comprovação do cumprimento das Condições Precedentes pela Devedora, mediante a apresentação à Cessionária, conforme o caso, de cópia dos comprovantes por *e-mail*, seguido da cópia digitalizada do documento registrado, reservando-se à Credora ou à Cessionária o direito de requerer a apresentação das vias físicas originais.

3.5.1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente do item 3.5, por parte da Credora



continuação da folha anterior

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

ou da Securitizadora, a Devedora compromete-se a encaminhar à Credora, a Securitizadora e ao Agente Fiduciário as vias originais devidamente registradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.

3.5.2. Caso qualquer das Condições Precedentes não seja verificada ou seja renunciada em até 90 (noventa) dias corridos contados da presente data, a Cédula será extinta, não sendo, portanto, exigível e tornando-se sem efeito entre as partes, sem prejuízo de a Devedora pagar ou reembolsar a Securitizadora das Despesas, bem como Custo Flat (conforme definido no Anexo VI da Cédula), incorridos até a referida data; sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Securitizadora.

3.5.3. Sem prejuízo do disposto no subitem 3.5.2 acima, caso as Condições Precedentes descritas nos itens 3.2 (b) e (c) não sejam superadas em até 5 (cinco) dias corridos contados da presente data, a Cédula será extinta, não sendo, portanto, exigível e tornando-se sem efeito entre as Partes, sem prejuízo de a Devedora pagar ou reembolsar a Securitizadora das Despesas, bem como Custo Flat, incorridos até a referida data; sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Securitizadora

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

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

3.6.1.1. O pagamento do Reembolso será feito exclusivamente mediante transferência bancária feita para a seguinte conta bancária de titularidade do Investidor Inicial: Banco Itaú Unibanco, Agência 2658, Conta corrente 00754-3.

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

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

3.6.3.1. Até o último Dia Útil de cada mês, a MV junto com a Devedora, informará o montante equivalente à evolução mensal do mês subsequente da obra do Empreendimento Alvo ("Chamada de Capital"). Recebida a Chamada de Capital no prazo acima estabelecido, a Securitizadora deverá transferir, para conta bancária de titularidade da Devedora, quinzenalmente, o respectivo valor solicitado conforme data definida na Chamada de Capital MV.



continuação da folha anterior

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

3.6.3.2. Até o dia 10 (dez) de cada mês, a MV enviará o respectivo relatório de medição de obras do Empreendimento Alvo, comprovando a destinação de recursos da CCB, bem como a evolução e o cronograma de obra ("Relatório Mensal").

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

3.7. Condição de Liberação dos Valores de Obra: A Cessionária, utilizando-se dos recursos decorrentes do Fundo de Obra e dos Direitos Creditórios e obedecida a ordem de destinação de recursos indicada na Cláusula 4.1 irá liberar os recursos para obra do Empreendimento Alvo, ressalvado o disposto no item 3.7.1 abaixo:

3.7.1. A Liberação dos recursos para o pagamento do Custo de Obra, está condicionado à constatação, pela Cessionária, de que resultado da razão de garantia ("LTV"), apurada mensalmente pela Cessionária conforme fórmula abaixo indicada, seja de, no máximo, **62% (sessenta e dois por cento)**. Como exemplo, caso o resultado do LTV seja de 63%, (sessenta e três por cento), caberá à Devedora, nos termos do item 3.7.5 abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 62% (sessenta e dois por cento):

$$LTV = \frac{\text{Saldo Atualizado da CCB}}{\text{VGV a receber do Vendido TOM}} \leq 62\%$$

Onde:

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

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

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

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

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

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

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

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

3.7.2. Caso, o LTV observe o limite de, no máximo, 50% (cinquenta por cento), considerando a composição acima, o Fundo de Despesas será reduzido para 4 PMTs Subsequentes. Caso, o Fundo de Despesas contenha valores superiores a 4 PMTs, o excedente será utilizado para a realização da Amortização Extraordinária. **Fica desde já esclarecido que, a partir do momento em que o LTV passar a ser de 50% (cinquenta por cento), este limite deverá ser respeitado até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas**, não havendo qualquer possibilidade de retorno ao limite máximo de LTV previsto no item 3.7.1 acima.

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

$$! " = \frac{\#\$ \% ') * + \$ \% \$ \& ' \& \$. . /}{" 0" \$ 1232421 \& ' " 25 \& \& ' ! 6 7 + " 0" \& ' 9: " ; +2 ! 6 7 (-) @ @ ! + + C + 5 \& ' \& 2 B 2: D 2: \$} = < 50\%$$

3.7.4. Enquanto cumpridos os limites máximos de LTV descritos no item 3.7.3 conjuntamente com o Limite Máximo do Fundo de Despesas, os recursos excedentes do CRI Cipó serão obrigatoriamente liberados à SPE Cipó.

3.7.5. Caso, por qualquer motivo, e a qualquer tempo até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, o LTV deixe de observar o limite máximo dos subitens 3.7.1 ou 3.7.3, acima, a Devedora e/ou os Avalistas deverão aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para o restabelecimento do referido limite, em até 05 (cinco) dias corridos contados da comunicação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do disposto na Cláusula item 7.1, alínea "d", da Cédula

3.7.5.1. Caso o aporte descrito no item 3.7.5 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida comunicação, a Devedora e/ou os Avalistas se obrigam a pagar à Cessionária um prêmio no valor equivalente 2,5%

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

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

a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o Saldo Devedor da CCB na data da comunicação, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde da data da comunicação até a data do efetivo aporte por parte da Devedora e/ou dos Avalistas.

3.7.6. Caso seja atingindo o limite máximo de LTV previsto no item 3.7.3 acima, a Devedora poderá requerer a liberação da garantia consistente na Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Marcílio Dias, observado que, a partir do atingimento do limite de LTV previsto no item 3.7.3 acima, o LTV máximo deverá ser de 50% (cinquenta por cento) até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas

3.8. Posição Contratual: Fica ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico não representa, em qualquer hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente na CCB, sendo desde já ajustado pelas Partes que a cessão dos direitos objetos deste Contrato limita-se aos Créditos Imobiliários decorrentes da relação existente entre a Cedente e a Devedora, nos termos da CCB, incluindo as Garantias, e dos direitos dela decorrentes.

CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E GARANTIAS

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

- (i) Liberação, em favor da Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora 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 Devedora, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Devedora 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 ("Despesas");
- (iv) Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo I da CCB;
- (v) Recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Despesas;
- (vi) Recomposição do LTV, conforme definido acima, se for o caso;

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

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

- (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.

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

4.1.2. Na insuficiência do Fundo de Despesas e dos Direitos Creditórios e desde que obedecidos os procedimentos previstos no item 11 do Quadro Resumo da CCB, a Devedora 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.

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

4.1.4. Ainda, caso no período compreendido entre a data de emissão da Cédula e a data de vencimento sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins do item 4.1.

4.1.5. A Devedora deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET do respectivo mês, conforme inciso "i" do item 4.1 acima.

4.2. Garantias: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, a Cédula conta com as seguintes garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Promessa de Alienação Fiduciária; (v) o Aval; (vi) a Cessão Fiduciária do Excedente do CRI Cipó; e (vii) o Fundo de Despesas.



continuação da folha anterior

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

CLÁUSULA QUINTA – DECLARAÇÕES

5.1. Declarações das Partes e dos Intervenientes Anuentes: Cada uma das Partes e cada um dos Intervenientes Anuentes declara e garante às outras Partes e aos outros Intervenientes Anuentes 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) Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- d) A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários, conforme aplicável; (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 (v) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;
- e) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação às Partes e aos Intervenientes Anuentes de boa-fé e com lealdade;
- f) 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;
- g) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- h) 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;
- i) As discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;



continuação da folha anterior

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

- j) Foi informada/o e avisada/o 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;
- k) 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;
- l) As declarações e garantias prestadas neste Contrato são verdadeiras, suficientes, corretas 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;
- m) A transferência da titularidade da CCB, nos termos deste Contrato, não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária; e
- n) 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.

5.2. Declarações da Devedora: A Devedora declara que:

- a) Não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos titulares dos CRI; e
- b) Está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, especialmente a Lei 10.165, de 27 de dezembro de 2000, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial.

5.3. Declarações da Cedente sobre a CCB: A Cedente declara que:

- a) A CCB foi regularmente emitida e permanece válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nela indicados; e
- b) A CCB encontra-se livre e desembaraçada de qualquer ônus e gravames.

5.4. Declarações da Cessionária: A Cessionária declara, sob as penas da lei, que: (i) avaliou o crédito da Devedora e dos Avalistas de acordo com seus próprios meios; (ii) avaliou os documentos da operação sob o aspecto legal por meio de seus assessores legais próprios; e (iii) não se baseou



continuação da folha anterior

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

em quaisquer avaliações feitas pela Cedente em relação aos créditos da Devedora e dos Avalistas e/ou à formalização jurídica dos documentos da operação.

5.5. **Obrigação de Indenização:** Em nenhuma hipótese a Cedente será responsável pelos riscos, custos e ônus relativos a demandas ou processos judiciais relacionados à presente cessão, aos Créditos Imobiliários ou à CCB ou, ainda, à constituição de quaisquer outras garantias vinculadas à presente operação.

5.5.1. A Devedora ou, em sua ausência, os Avalistas, deverá ressarcir e indenizar a Cedente por qualquer ônus ou custo, de qualquer natureza, inclusive os derivados do pagamento de condenações judiciais transitadas em julgado, de custas processuais ou da prestação de garantias ao juízo, decorrentes de tais condenações, sempre que decorrentes de ação ou omissão devidamente comprovadas e que envolvam culpa grave ou dolo ("Indenização"). A Indenização será devida na data em que a Cedente for compelida a efetuar o respectivo pagamento judicial ou a prestar a correspondente garantia ao juízo.

CLÁUSULA SEXTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

6.1. **Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários:** A administração ordinária dos Créditos Imobiliários caberá à Cessionária ou a quem ela indicar, incluindo-se nessas atividades de administração:

- a) O acompanhamento da evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas na CCB, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos da CCB; e
- b) O recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação.

6.2. **Acompanhamento dos Eventos de Vencimento Antecipado:** O acompanhamento dos eventos de vencimento antecipado da CCB será realizado pela Cessionária, a quem caberá adotar as providências estabelecidas, para essas situações, conforme previsto na CCB.

CLÁUSULA SÉTIMA – GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

7.1. **Documentos Comprobatórios:** As Partes estabelecem que a Cessionária será responsável, como fiel depositária, pela guarda de todos e quaisquer instrumentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando aos Instrumentos de Garantia.



continuação da folha anterior

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

CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

Se para a Cedente:

PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.

At.: Reinaldo Zakalski da Silva
Tel.: (55) 11 2172 – 2690
E-mail: rzakalski@planner.com.br;
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 10º andar
Itaim Bibi - São Paulo, SP - CEP: 04538-132

Se para a Cessionária:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice
Tel.: (11) 4562-7080
E-mail: rarruy@nminvest.com.br; contato@cpsec.com.br
Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152
Itaim Bibi – São Paulo, SP – CEP 01451-010

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

Se para todos e/ou qualquer um dos Avalistas:

ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

At.: Pedro Ely
Tel.: (51) 3018 - 1700
E-mail: pedro@rottaely.com.br
Avenida Borges de Medeiros, nº 2.800, sala 902, Bairro Praia de Belas
Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul - CEP: 90150-110

PEDRO ROTA ELY

Tel.: (51) 3018 - 1700
E-mail: pedro@rottaely.com.br
Rua Vicente Fontoura, nº 2905, apartamento 205, Bairro Rio Branco

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

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

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

MARIA CRISTINA ROTA ELY

Tel.: (51) 3013-5288

E-mail: cristinarottaely@gmail.com

Rua Dr. Possidônio Cunha, nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção

Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul - CEP: 91900-140

RICARDO ELY

Tel.: (51) 3013-5288

E-mail: cristinarottaely@gmail.com

Rua Dr. Possidônio Cunha, nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção

Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul - CEP: 91900-140

8.1.1. 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 8.1, acima.

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

8.1.3. 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.

8.2. 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.

8.3. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, vinculando as respectivas Partes e os Intervenientes Anuentes, 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.

8.4. Tolerância: Os direitos das Partes e dos Intervenientes Anuentes previstos neste Contrato:



continuação da folha anterior

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

(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 e dos Intervenientes Anuentes, 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.

8.5. Custo Flat: As despesas elencadas no Anexo I ao presente Contrato, dentre outras necessárias à Oferta Pública Restrita, serão arcadas exclusivamente pela Devedora, ou pagas pela Cessionária às expensas da Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento (por meio de reembolso).

8.5.1. As despesas referentes à remuneração da Securitizadora, pela estruturação da emissão dos CRI, do Coordenador Líder, pela coordenação e distribuição da Oferta Pública Restrita, da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário, serão arcadas diretamente pela Devedora ou pagas pela Cessionária às expensas da Devedora, sendo: (i) acrescidas dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRE"), e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre tais despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e (ii) que em caso de mora no pagamento de quaisquer das referidas despesas, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) *flat* sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

8.5.2. As despesas acima elencadas que eventualmente sejam pagas pela Cessionária deverão ser reembolsadas pela Devedora em até 1 (um) Dia Útil.

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

8.6.1. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários, a assinatura da Cedente não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste Contrato ou de qualquer outro Documento da Operação (conforme aplicável), de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Cessionária e pela Devedora, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a Cedente, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.



continuação da folha anterior

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

8.7. **Anuência:** A Devedora e os Intervenientes Anuentes assinam o presente instrumento manifestando de forma irrevogável e irretroatável a sua concordância com todos os termos desse Contrato, incluindo em relação à transferência dos Créditos Imobiliários.

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

8.9. **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.

8.10. **Registro deste Contrato:** A Devedora apresentará o presente Contrato e quaisquer aditamentos, se houver, para registro perante os competentes Cartórios de Registros de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura. Todos os custos decorrentes do registro deste Contrato perante os competentes Cartórios de Registros de Títulos e Documentos serão arcados pela Devedora. Com relação à eventuais aditivos, a Devedora somente arcará com os referidos custos de registro na hipótese de o aditamento ter sido realizado por motivo imputável à Devedora, caso contrário, os custos serão arcados pelos recursos disponíveis no Patrimônio Separado.

CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

9.2. **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.

As Partes e os Intervenientes Anuentes assinam o presente Contrato, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 25 de março de 2021.

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


continua na próxima folha




continuação da folha anterior

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

(Página de assinatura 1/4 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", celebrado em 25 de março de 2021, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Almirante Construções e Incorporações SPE Ltda., Rotta Ely Construções e Incorporações Ltda., Pedro Rota Ely, Maria Cristina Rota Ely e Ricardo Ely.)


Nome: Artur Martins de Figueiredo
Cargo: Diretor

Nome: Artur Martins de Figueiredo
Cargo: Diretor


Nome: Marcus Eduardo de Rosa
Cargo: Diretor

Nome: Marcus Eduardo de Rosa
Cargo: Diretor

PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.
Cedente



continuação da folha anterior

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

(Página de assinatura 2/4 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças"; celebrado em 25 de março de 2021, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Almirante Construções e Incorporações SPE Ltda., Rotta Ely Construções e Incorporações Ltda., Pedro Rota Ely, Maria Cristina Rota Ely e Ricardo Ely.)

 Assinado eletronicamente
por Rodrigo Geraldi Arruy
em 25/03/2021 às 14:05:00
IP: 172.16.17.100

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A

Cessionária

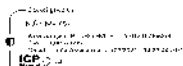
continua na próxima folha



continuação da folha anterior

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

(Página de assinatura 3/4 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", celebrado em 25 de março de 2021, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Almirante Construções e Incorporações SPE Ltda., Rotta Ely Construções e Incorporações Ltda., Pedro Rota Ely, Maria Cristina Rota Ely e Ricardo Ely.)



Nome: Pedro Rota Ely
Cargo: Socio

Nome:
Cargo:

ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.

Devedora

continua na próxima folha

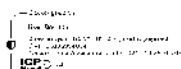


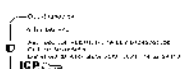
continuação da folha anterior

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


(Página de assinatura 4/4 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", celebrado em 25 de março de 2021, entre a Planner Sociedade de Crédito ao Microempreendedor S.A., Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Almirante Construções e Incorporações SPE Ltda., Rotta Ely Construções e Incorporações Ltda., Pedro Rota Ely, Maria Cristina Rota Ely e Ricardo Ely.)

Avalistas:

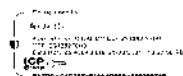

Nome: **Tiago Rota Ely**
Cargo: Diretor


Nome: **Pedro Rota Ely**
Cargo: Diretor

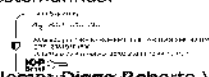
ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

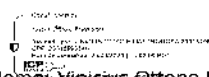

PEDRO ROTA ELY
CPF/ME: 012.457.660-58
RG: 10.663.621-36 SSP/RS


MÁRIA CRISTINA ROTA ELY
CPF/ME: 387.542.580-49
RG: 4003762293


RICARDO ELY
CPF/ME: 294.282.700-91
RG: 1030229882

Testemunhas:


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


Nome: **Vinícius Ottone Mastrososa**
RG: 32.830.983
CPF/ME: 230.159.988-46

continua na próxima folha



continuação da folha anterior

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

ANEXO I – CUSTO FLAT

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



continuação da folha anterior

130 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\$ 133,90 + R\$ 12,10 = R\$ 146,00

Registro s/ valor (item 11 tabela): R\$ 58,50 (0755.04.2000002.02763 = R\$ 3,30)

Microfilmagem/Digitalização: R\$ 45,90 (0755.04.2000002.02764 = R\$ 3,30)

Processamento eletrônico: R\$ 5,30 (0755.01.2000002.06391 = R\$ 1,40)

Conf. doc. via Internet: R\$ 5,30 (0755.01.2000002.06392 = R\$ 1,40)

Recepção de doc. meio eletrônico (27 páginas): R\$ 18,90 (0755.03.1800001.03556 = 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 00002757 81