

## PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS

### I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**ROCK SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Timóteo, nº 782, Moinhos de Vento, CEP 90570-040, inscrita no CNPJ sob o nº 51.319.586/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de sucessora da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações com registro de securitizadora S2 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, conjunto 122, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Cessionária” ou “Securitizadora” ou “Rock Sec”); e

**SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua José de Alencar, nº 521, sala 902, Menino Deus, CEP 90880-481, inscrita no CNPJ sob o nº 30.080.159/0001-24, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Devedora”, doravante denominada, quando em conjunto com 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 Rua José de Alencar, nº 521, sala 902, Menino Deus, CEP 90880-481, inscrita no CNPJ sob o nº 03.614.490/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Rotta Ely”);

**TIAGO ROTA ELY**, brasileiro, casado sob regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 50.663.626-32, inscrito no CPF sob nº 000.299.840-84, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Florêncio Ygartua, nº 60, apartamento 405, Moinhos de Vento, CEP 90430-010 (“Tiago”);

**PEDRO ROTA ELY**, brasileiro, casado sob regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.663.621-36 SSP/RS, inscrito no CPF 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, Rio Branco, CEP 90640-002 (“Pedro”);

**MARIA CRISTINA ROTA ELY**, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 4003762293, inscrita no CPF 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, Vila Assunção, CEP 91900-140 (“Maria Cristina”); e

**RICARDO ELY**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 1030229882, inscrito no CPF 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, 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”).

## II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) A Devedora é proprietária de fração ideal de 0,84598 do imóvel objeto da matrícula nº 123.031, do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul (“Matrícula” e “Imóvel”, respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “Empreendimento Flagship” (“Empreendimento Alvo”);

b) O Empreendimento Alvo, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sob o expediente único nº 002.200787.00.8, em 07 de maio de 2019, e memorial descritivo das especificações da obra encontram-se depositados no Registro de Imóveis da 4ª Zona da Porto Alegre, RS, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”), é composto por 309 (trezentas e nove) unidades, divindades em três setores, a saber: (i) setor residencial, com 126 (cento e vinte e seis) apartamentos residenciais e 124 (cento e vinte e quatro) *boxes* de estacionamento; (ii) setor de lojas, com 10 (dez) lojas; e (iii) setor de estacionamento, com 48 (quarenta e oito) *boxes* de estacionamento e 1 (uma) garagem comercial, o qual, conforme R.5/123.031 da Matrícula, datado de 03 de outubro de 2019, apresenta 10.543,20 m<sup>2</sup> (dez mil, quinhentos e quarenta e três metros e vinte decímetros quadrados) de área total privativa, 4.302,14 m<sup>2</sup> (quatro mil, trezentos e dois metros e quatorze decímetros quadrados) de área de uso comum e 14.844,34 m<sup>2</sup> (quatorze mil, oitocentos e quarenta e quatro metros e trinta e quatro decímetros quadrados) de área real global, 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-6/123.031 da Matrícula, datada de 03 de outubro de 2019;

c) Para fins de financiamento das atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, em 09 de outubro de 2020, a Devedora emitiu em favor da **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.** (atual denominação da Companhia Hipotecária Piratini – CHP), instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis, CEP 90520-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Credor Originário”), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a **Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7** (“CCB” ou “Cédula”), no valor de R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais);

d) Em decorrência da emissão da Cédula, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar ao Credor Originário os direitos creditórios decorrentes da Cédula, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos na CCB), 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, custas da Cédula, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula (“Créditos Imobiliários”);

e) Em 09 de setembro de 2020, o Credor Originário cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários à **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações com registro de securitizadora S2 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, conjunto 122, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Casa de Pedra”), por meio da celebração do competente *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”) e, posteriormente, a Casa de Pedra emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário (“CCI”) para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* (“Escritura de Emissão de CCI”), tendo como Instituição Custodiante a **VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (atual denominação da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 42, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50 (“VX Pavarini”);

f) 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, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza (“Obrigações Garantidas”), foram outorgadas as garantias descritas na Cláusula 8, “Garantias”, do Quadro Resumo da CCB (em conjunto, “Garantias”);

g) A CCI foi vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) emitido pela Casa de Pedra, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*”, celebrado entre a Casa de Pedra e a VX Pavarini, na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização”);

h) Os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de distribuição, 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, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13 (“Coordenador Líder”), conforme o “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*” (“Contrato de Distribuição”);

i) Em 21 de novembro de 2024, os titulares de 100% (cem por cento) dos CRI reunidos em assembleia geral de titulares dos CRI (“AGT”), aprovaram, entre outras matérias: **(i)** a substituição da Casa de Pedra, na qualidade de administradora do patrimônio separado vinculado à Emissão, pela Rock Sec, ficando as partes automaticamente autorizadas a providenciar a transferência da totalidade dos recursos existentes na conta corrente nº 1817-1, agência 2028, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (Cód. 237), de titularidade da Casa de Pedra (“Conta Centralizadora Substituída”), para a conta corrente nº 98.834-6, agência 0579, mantida junto ao Itaú Unibanco S/A (Cód. 341) de titularidade da Rock Sec (“Conta Centralizadora Substituta”), a ser vinculada à Nova Emissão (conforme definida abaixo), bem

como a transferência para a Conta Centralizadora Substituta de quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários; bem como a transferência da CCI que está vinculada aos CRI para que possa ser vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Emissão da Rock Sec (“Nova Emissão”), a ser realizada às expensas do Patrimônio Separado; **(ii)** a alteração do atual Servicer para a **CITRINO REPRESENTAÇÃO E SERVIÇOS DE COBRANÇA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 34.432.663/0001-05 (“Servicer”); **(iii)** a autorização para que o Servicer faça a gestão plena e completa da comercialização das Unidades em estoque do Empreendimento Alvo, incluindo, mas não se limitando, a negociação de preço, bem como de eventuais imóveis recebidos como dação em pagamento pelas Unidades, e a administração da carteira de recebíveis, incluindo a cobrança de créditos inadimplentes, já contratados ou a contratar, conforme instrumento particular formalizado, nesta data, entre a Rock Sec e o Servicer; **(iv)** a alteração da atual Auditoria do Patrimônio Separado dos CRI para a **BLB AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.096.033/001-63; **(v)** a alteração dos atuais Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Escriturador e Agente Liquidante para a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Vórtx”); **(vi)** a alteração das seguintes características da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, relativas ao (a) índice de Atualização Monetária, (b) prazo e Data de Vencimento, (c) cronograma de pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização, e (d) “Ordem de Destinação de Recurso”; **(vii)** a criação de uma nova série dos CRI (“2ª Série”), a partir da divisão da série única existente, que passa a corresponder à “1ª Série”, com o estabelecimento de subordinação entre as séries, em relação a pagamento de Amortização, Resgate e Juros Remuneratórios; **(viii)** a inclusão de nova razão de garantia (“LTV”) máxima de 73,00% (setenta e três por cento) para os CRI Sêniores e 73,00% (setenta e três por cento) para os CRI Subordinados; **(ix)** a alteração da fórmula de cálculo do saldo devedor da CCB e dos CRI; **(x)** a inclusão de promessa de garantia adicional às Obrigações Garantidas da presente Emissão, sob condição suspensiva, qual seja, a cessão fiduciária de quaisquer recebíveis futuros da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em fase de estruturação, pela Rock Sec, a ser denominada “CRI Salvador França” (“Cessão Fiduciária Salvador França”), que forem excedentes após a quitação das obrigações garantidas dos CRI Salvador França, de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI Salvador França forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Cessão Fiduciária Salvador França passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e celebração do instrumento competente para a constituição da Cessão Fiduciária Salvador França, em favor da Rock Sec; **(xi)** o compartilhamento, sob condição suspensiva ou em caráter superveniente, conforme aplicável, de garantias constituídas no âmbito desta Emissão e da emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 162/2021 (“CCB TOM”), pela **ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Erico Veríssimo, nº 595, sala 702, Menino Deus, CEP 90160-181, inscrita no CNPJ sob o nº 26.549.670/0001-55 (“SPE TOM”), e, conseqüentemente, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 5ª Emissão da Rock Sec (“CRI TOM”), de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, as garantias dos CRI TOM (“Garantias TOM”) passarão a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa, e celebração dos instrumentos competentes para a constituição das garantias, em favor da Rock Sec, conforme descrito acima; **(xii)** a inclusão de garantia adicional às Obrigações Garantidas da presente Emissão, qual seja, a alienação fiduciária das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, pelos sócios da Devedora, em favor da Rock Sec (“Alienação Fiduciária de Quotas”); **(xiii)** a inclusão de garantia adicional às Obrigações Garantidas da presente Emissão, qual seja, a cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Rotta Ely, oriundos do

“*Instrumento Particular de Cessão Total de Direitos e Obrigações e Outras Avenças*” (“Recebíveis Rotta Ely” e “Contrato Rotta Ely”, respectivamente), celebrado em 22 de abril de 2024, entre a Rotta Ely e a **ROCK INTERNET E PROCESSAMENTO DE DADOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.922.236/0001-09 (“Cessão Fiduciária Rotta Ely”); **(xiv)** a constituição de Fundo de Despesas, no montante de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), com as receitas futuras advindas de novas vendas de Unidades do Empreendimento Alvo arrecadadas na Conta Centralizadora (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), com valor mínimo de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”); **(xv)** a exclusão do Prêmio em caso de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI; **(xvi)** a alteração do Foro de Eleição para dirimir qualquer todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente dos Documentos da Operação, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja, passando a ser a Comarca da Capital do Estado do Rio Grande do Sul; **(xvii)** a alteração das regras de registro do Contrato de Cessão, Contrato de Cessão Fiduciária, Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária e seus eventuais aditamentos, para que sejam registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede da Devedora, nos termos do artigo 130, II da Lei de Registros Públicos. O protocolo ocorrerá em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração e a conclusão do registro em até 10 (dez) Dias Úteis contados do protocolo; **(xviii)** a alteração das regras de registro do Contrato de Alienação Fiduciária e seus eventuais aditamentos, para que sejam registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente. A prenotação ocorrerá em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração e a conclusão do registro em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da prenotação; **(xix)** a alteração das definições de (a) “Aplicações Financeiras Permitidas”, nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados; (b) “LTV” para “LTV Custos Extras”, em razão da inclusão de nova razão de garantia LTV, conforme item “(viii)” acima, de forma que o LTV Custos Extras deixe de produzir efeitos a partir da data da presente Assembleia e as Cláusulas 4.21.4, 4.21.5, 4.21.5.1 e 4.21.6 do Termo de Securitização sejam excluídas; e (c) “Períodos de Capitalização”; constantes da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização; e **(xx)** a alteração do Termo de Securitização, para fins de (a) atualização das normas regulamentares aplicáveis às regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis e companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM, e (b) atualização dos quóruns de deliberação de matérias de competência da Assembleia Especial de Investidores, inclusive, para fins de deliberação sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado, e (c) atualização dos Fatores de Risco, mediante total alteração das Cláusulas Nona, Dez, Onze, Doze, Treze, Quatorze, Quinze e Dezenove do Termo de Securitização;

j) Os termos definidos em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído na Cédula e nos demais Documentos da Operação (definidos na CCB), salvo se definidos de forma diversa neste instrumento; e

k) As Partes 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, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças* (“Primeiro Aditamento”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

### III – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES

1.1. Tendo em vista o quanto exposto nas Considerações Preliminares acima e conforme a AGT, as Partes desejam aditar o Contrato de Cessão, por meio do presente Primeiro Aditamento, para prever a sucessão da Casa de Pedra pela Rock Sec, nos direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Cessão, passando os termos definidos “Cessionária” e “Securitizadora” a se referirem, tão somente, a partir desta data, à “Rock Securitizadora S.A.”, bem como para prever as novas características da CCB (e conseqüentemente da CCI) e dos CRI, passando os capítulos “I – Partes” e “II – Condições Preliminares” e as cláusulas 2.2.1, 2.6, 2.7, 2.9, 3.4.d, 3.7.1, 3.7.2, 3.7.3, 4.1, 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.2, 4.3 e subitens, 5.1, 7.1, 8.1, 8.3, 8.4, 8.6, 8.7, 8.9, 8.10 e 9.2 do Contrato de Cessão a vigorar com a nova redação consolidada no **Anexo A** deste Primeiro Aditamento.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS

2.1. **Registro:** A Devedora apresentará o presente Primeiro Aditamento, para registro perante o competente Cartório de Registros de Títulos e Documentos da cidade onde se localiza a sede da Devedora no prazo no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura e a comprovação de registro em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de realização do protocolo. Todos os custos decorrentes do registro deste Primeiro Aditamento perante o competente Cartório de Registros de Títulos e Documentos serão arcados pelos recursos disponíveis no Patrimônio Separado.

2.2. **Irrevogabilidade e Irretratabilidade:** Este Primeiro Aditamento é celebrado pelas Partes em caráter irrevogável e irretratável, e constitui obrigação legal, válida e vinculativa para as Partes, obrigando-as e a todos os seus sucessores, herdeiros e/ou cessionários a qualquer título, a partir da presente data.

2.3. **Ratificação e Consolidação:** Permanecem íntegras e inalteradas as demais cláusulas e condições vigentes da Cédula que não foram expressamente modificadas pelo presente Primeiro Aditamento, permanecendo em pleno vigor para todos os seus efeitos, sendo neste ato ratificadas e consolidadas, conforme **Anexo A** deste Primeiro Aditamento.

2.4. **Capacidade:** Cada Parte possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Primeiro Aditamento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas.

2.5. **Legislação Aplicável:** O presente Primeiro Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

2.6. **Avalistas:** Os Avalistas comparecem ao presente Primeiro Aditamento, sendo que anuem e concordam integralmente com os seus termos e condições, obrigando-se a cumpri-los.

2.7. Foro: Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio Grande do Sul como o único competente para dirimir qualquer dúvida suscitada sobre o presente com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Primeiro Aditamento digitalmente, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, mediante a aposição da assinatura digital ou eletrônica, que desde já declaram e reconhecem as Partes como um meio suficiente e idôneo para confirmar a autenticidade, integridade e validade jurídica do presente Primeiro Aditamento.

São Paulo, 21 de novembro de 2024.

(As assinaturas seguem na próxima página)

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrado em 21 de novembro de 2024.)

---

**ROCK SECURITIZADORA S.A.**

*Cessionária*

Nome: Thiago Zanin Mota Corrêa  
CPF: 985.563.550-72

Nome: Pedro Henrique Colombo Onzi  
CPF: 024.082.620-54

---

**SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

*Devedora*

Nome: Pedro Rota Ely  
CPF: 012.457.660-58

---

**ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**

*Avalista*

Nome: Pedro Rota Ely  
CPF: 012.457.660-58

Nome: Tiago Rota Ely  
CPF: 000.299.840-84

---

**PEDRO ROTA ELY**

*Avalista*

CPF: 012.457.660-58

---

**TIAGO ROTA ELY**

*Avalista*

CPF: 000.299.840-84

---

**MARIA CRISTINA ROTA ELY**

*Avalista*

CPF: 387.542.580-49

---

**RICARDO ELY**

*Avalista*

CPF: 294.282.700-91

**Anexo A**  
**Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças**

**Consolidação**  
**Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças**

\* \* \* \* \*

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS**

**I – PARTES:**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**ROCK SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Timóteo, nº 782, Moinhos de Vento, CEP 90570-040, inscrita no CNPJ sob o nº 51.319.586/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de sucessora da **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações com registro de securitizadora S2 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, conjunto 122, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Cessionária” ou “Securitizadora” ou “Rock Sec”); e

**SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua José de Alencar, nº 521, sala 902, Menino Deus, CEP 90880-481, inscrita no CNPJ sob o nº 30.080.159/0001-24, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Devedora”, doravante denominada, quando em conjunto com 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 Rua José de Alencar, nº 521, sala 902, Menino Deus, CEP 90880-481, inscrita no CNPJ sob o nº 03.614.490/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Rotta Ely”);

**TIAGO ROTA ELY**, brasileiro, casado sob regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 50.663.626-32, inscrito no CPF sob nº 000.299.840-84, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Florêncio Ygartua, nº 60, apartamento 405, Moinhos de Vento, CEP 90430-010 (“Tiago”);

**PEDRO ROTA ELY**, brasileiro, casado sob regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.663.621-36 SSP/RS, inscrito no CPF 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, Rio Branco, CEP 90640-002 (“Pedro”);

**MARIA CRISTINA ROTA ELY**, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 4003762293, inscrita no CPF 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, Vila Assunção, CEP 91900-140 (“Maria Cristina”); e

**RICARDO ELY**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 1030229882, inscrito no CPF 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, 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”).

## II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) A Devedora é proprietária de fração ideal de 0,84598 do imóvel objeto da matrícula nº 123.031 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul (“Matrícula” e “Imóvel”, respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário denominado “Empreendimento *Flagship*” (“Empreendimento Alvo”);

b) Para fins de financiamento das atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, a Devedora emitiu, em 09 de outubro de 2020, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a “Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7” (“CCB” ou “Cédula”), no valor de R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais), em favor da Cedente;

c) Conforme consta no R.2/123.031 da Matrícula, datado de 03 de outubro de 2019, por meio de escritura de 09 de abril de 2019, lavrada no 10º Tabelionato de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, a **CONGREGAÇÃO EVANGÉLICA LUTERANA SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ sob o nº 88.014.659/0001-48 (“Congregação”), vendeu a fração ideal de 0,845984 do Imóvel para a Devedora, em troca de dação em pagamento de área construída no Empreendimento Alvo;

d) Nesse sentido, conforme Av-3/123.031 da Matrícula, datada de 03 de outubro de 2019, a Congregação reservou para si a fração ideal de 0,154016 do Imóvel;

e) A Devedora adquiriu o Imóvel mediante lavratura da “*Escritura Pública de Compra e Venda de Fração Ideal com Pagamento em Área Subrogada*”, lavrada pelo 10º Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, em 09 de abril de 2019;

f) Nos termos da “*Escritura Pública de Transação*”, firmada junto à Congregação, em 09 de abril de 2019, lavrada pelo 10º Tabelionato de Notas de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, foi acordado que o pagamento do preço do Imóvel se daria, parte mediante dação em pagamento de unidades do Empreendimento Alvo (“Unidades Permutadas”), indicadas no Anexo IX da CCB, e parte mediante pagamento em dinheiro, sendo certo que, quanto ao pagamento em dinheiro, ainda constam parcelas serem adimplidas, conforme Anexo VIII da CCB (“Parcelas Vincendas”);

g) O Empreendimento Alvo, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sob o expediente único nº 002.200787.00.8, em 07 de maio de 2019, e memorial descritivo das especificações da obra encontram-se depositados no Registro de Imóveis da 4ª Zona da Porto Alegre, RS, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), é composto por 309 (trezentas e nove) unidades, divididas em três setores, a saber: (i) setor residencial, com 126 (cento e vinte e seis) apartamentos residenciais e 124 (cento e vinte e quatro) *boxes* de estacionamento; (ii) setor de lojas, com 10 (dez) lojas; e (iii) setor de estacionamento, com 48 (quarenta e oito) *boxes* de estacionamento e 1 (uma) garagem comercial, o qual, conforme R.5/123.031 da Matrícula, datado de 03 de outubro de 2019, apresenta 10.543,20 m<sup>2</sup> (dez mil, quinhentos e quarenta e três metros e vinte decímetros quadrados) de área total privativa, 4.302,14 m<sup>2</sup> (quatro mil, trezentos e dois metros e quatorze decímetros quadrados) de área de uso comum e 14.844,34 m<sup>2</sup> (quatorze mil, oitocentos e quarenta e quatro metros e trinta e quatro decímetros quadrados) de área real global, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas, salvo as Unidades Permutadas ("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-6/123.031 da Matrícula, datada de 03 de outubro de 2019;

h) A **MVA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 551, conjunto 72, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 04.139.270/0001-39, será a gerenciadora das obras do Empreendimento Alvo ("MV");

i) 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 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");

j) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios, conforme definidos na Cédula, ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), foram outorgadas as garantias descritas na Cláusula 8, "Garantias", do Quadro Resumo da CCB (em conjunto, "Garantias");

(i) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Devedora, oriundos das Unidades já comercializadas, na Data de Emissão, 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 Data de Emissão ("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”), formalizadas, por meio do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente). Para fins desta 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 (“Alienação Fiduciária Unidades”), formalizada, por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária”);

(iii) Promessa de alienação fiduciária de eventuais imóveis a serem recebidos pela Devedora como parte do pagamento das Unidades Vendidas (“Imóveis em Dação” e “Promessa de Alienação Fiduciária”, respectivamente, e, quando efetivamente constituídas as alienações fiduciárias sobre os Imóveis em Dação, denominadas “Alienações Fiduciárias dos Imóveis em Dação”), formalizada, por meio do “*Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*” (“Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária”);

(iv) Alienação fiduciária sobre as quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora (“Alienação Fiduciária de Quotas”), formalizada, por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas” e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária e o Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária, doravante denominados simplesmente como “Instrumentos de Garantia”);

(v) Cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária de recebíveis excedentes àqueles necessários ao adimplemento da futura emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Rock Securitizadora S.A. (“Direitos Creditórios Salvador França”, “Cessão Fiduciária Salvador França” e “CRI Salvador França”, respectivamente), a ser outorgada pela **ROCK SF LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Veríssimo Rosa, nº 50, sala 3, Partenon, CEP 90610-280, inscrita no CNPJ sob o nº 53.995.309/0001-25 (“SPE SF”), em favor da Securitizadora, nos termos do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Excedentes e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão Fiduciária Salvador França”), **sob condição suspensiva**, de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI Salvador França forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Cessão Fiduciária Salvador França passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI;

(vi) Cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da **ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Erico Veríssimo, nº 595, sala 702, Menino Deus, CEP 90160-181, inscrita no CNPJ sob o nº 26.549.670/0001-55 (“SPE TOM”), oriundos da comercialização das unidades do “Empreendimento TOM” (“Unidades TOM” e “Direitos Creditórios TOM”), por meio do

“*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária TOM” e “Cessão Fiduciária TOM”, respectivamente), **sob condição suspensiva**, de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Cessão Fiduciária TOM passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa;

(vii) Cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Rotta Ely, oriundos do “*Instrumento Particular de Cessão Total de Direitos e Obrigações e Outras Avenças*” (“Recebíveis Rotta Ely” e “Contrato Rotta Ely”, respectivamente), celebrado em 22 de abril de 2024, entre a Rotta Ely e a **ROCK INTERNET E PROCESSAMENTO DE DADOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.922.236/0001-09 (“Rock Internet”), por meio do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária Rotta Ely” e “Cessão Fiduciária Rotta Ely”, respectivamente);

(viii) Alienação fiduciária **da propriedade superveniente das Unidades TOM, nos termos do artigo 22, §§ 3º e 4º da Lei nº 9.514/97**, exceto aquelas permutadas com os proprietários anteriores do terreno (“Alienação Fiduciária Unidades TOM”), por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária TOM”), de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Alienação Fiduciária Unidades TOM passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa;

(ix) Alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da **MARCÍLIO DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES 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, Menino Deus, CEP 90880-481, inscrita no CNPJ sob o nº 30.580.418/0001-86 (“Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1” e “SPE Marcilio”), as quais são de titularidade de Rotta Ely e Pedro, por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1”), **sob condição suspensiva**, de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1 passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa;

(x) Alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da SPE TOM (“Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2”), por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2”), **sob condição suspensiva**, de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2 passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa;

(xi) Promessa de alienação fiduciária da **propriedade superveniente de eventuais imóveis a serem recebidos pela SPE TOM como parte do pagamento das Unidades TOM, nos termos do artigo 22, §§ 3º e 4º da Lei nº 9.514/97** (“Imóveis em Dação TOM” e “Promessa”

de Alienação Fiduciária TOM”, respectivamente), por meio do “*Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*” (“Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária TOM” e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária TOM, o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária TOM e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM, doravante denominados simplesmente como “Instrumentos de Garantia TOM”), de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Promessa de Alienação Fiduciária TOM passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa;

(xii) 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 Avalistas; e

(xiii) Fundo de Despesas, conforme definido e regrado na cláusula 6.16 e seguintes da CCB.

k) A Cedente, nesse sentido, ao celebrar o presente instrumento, cedeu os Créditos Imobiliários, e, por outro lado, a **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações com registro de securitizadora S2 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, conjunto 122, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Casa de Pedra”), os adquiriu para vinculá-los, incluindo suas garantias, aos certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série de sua 1ª emissão (“CRI”), por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*”, celebrado, em 09 de outubro de 2020, entre a Casa de Pedra e a **VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (atual denominação da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 42, Pinheiros, CEP 05425-020 (“VX Pavarini”), na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI (“Termo de Securitização”);

l) A Casa de Pedra emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral (“CCI”) para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado, em 09 de outubro de 2020, entre a Casa de Pedra e a VX Pavarini, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI;

m) 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;

n) Os CRI 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 (“Oferta Pública Restrita”), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13 (“Coordenador Líder”), conforme o “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*” (“Contrato de Distribuição”);

o) Em 21 de novembro de 2024, os titulares de 100% (cem por cento) dos CRI reunidos em assembleia geral de titulares dos CRI (“AGT”), aprovaram, entre outras matérias: **(i)** a substituição da Casa de Pedra, na qualidade de administradora do patrimônio separado vinculado à Emissão, pela Rock Sec, ficando as partes automaticamente autorizadas a providenciar a transferência da totalidade dos recursos existentes na conta corrente nº 1817-1, agência 2028, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (Cód. 237), de titularidade da Casa de Pedra (“Conta Centralizadora Substituída”), para a conta corrente nº 98.834-6, agência 0579, mantida junto ao Itaú Unibanco S/A (Cód. 341) de titularidade da Rock Sec (“Conta Centralizadora Substituta”), a ser vinculada à Nova Emissão (conforme definida abaixo), bem como a transferência para a Conta Centralizadora Substituta de quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários; bem como a transferência da CCI que está vinculada aos CRI para que possa ser vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Emissão da Rock Sec (“Nova Emissão”), a ser realizada às expensas do Patrimônio Separado; **(ii)** a alteração do atual Servicer para a **CITRINO REPRESENTAÇÃO E SERVIÇOS DE COBRANÇA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 34.432.663/0001-05 (“Servicer”); **(iii)** a autorização para que o Servicer faça a gestão plena e completa da comercialização das Unidades em estoque do Empreendimento Alvo, incluindo, mas não se limitando, a negociação de preço, bem como de eventuais imóveis recebidos como dação em pagamento pelas Unidades, e a administração da carteira de recebíveis, incluindo a cobrança de créditos inadimplentes, já contratados ou a contratar, conforme instrumento particular formalizado, nesta data, entre a Rock Sec e o Servicer; **(iv)** a alteração da atual Auditoria do Patrimônio Separado dos CRI para a **BLB AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.096.033/001-63; **(v)** a alteração dos atuais Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Escriturador e Agente Liquidante para a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Vórtx”); **(vi)** a alteração das seguintes características da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, relativas ao (a) índice de Atualização Monetária, (b) prazo e Data de Vencimento, (c) cronograma de pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização, e (d) “Ordem de Destinação de Recurso”; **(vii)** a criação de uma nova série dos CRI (“2ª Série”), a partir da divisão da série única existente, que passa a corresponder à “1ª Série”, com o estabelecimento de subordinação entre as séries, em relação a pagamento de Amortização, Resgate e Juros Remuneratórios; **(viii)** a inclusão de nova razão de garantia (“LTV”) máxima de 73,00% (setenta e três por cento) para os CRI Sêniores e 73,00% (setenta e três por cento) para os CRI Subordinados; **(ix)** a alteração da fórmula de cálculo do saldo devedor da CCB e dos CRI; **(x)** a inclusão de promessa de garantia adicional às Obrigações Garantidas da presente Emissão, sob condição suspensiva, qual seja, a cessão fiduciária de quaisquer recebíveis futuros da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em fase de estruturação, pela Rock Sec, a ser denominada “CRI Salvador França” (“Cessão Fiduciária Salvador França”), que forem excedentes após a quitação das obrigações garantidas dos CRI Salvador França, de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI Salvador França forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Cessão Fiduciária Salvador França passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e celebração do instrumento competente para a constituição da Cessão Fiduciária Salvador França, em favor da Rock Sec; **(xi)** o compartilhamento, sob condição suspensiva ou em caráter superveniente, conforme aplicável, de garantias constituídas no âmbito desta Emissão e da emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 162/2021 (“CCB TOM”), pela **ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Erico Veríssimo, nº 595, sala 702, Menino Deus, CEP 90160-181, inscrita no CNPJ sob o nº 26.549.670/0001-55 (“SPE TOM”), e, conseqüentemente, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 5ª Emissão da

Rock Sec (“CRI TOM”), de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, as garantias dos CRI TOM (“Garantias TOM”) passarão a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa, e celebração dos instrumentos competentes para a constituição das garantias, em favor da Rock Sec, conforme descrito acima; **(xii)** a inclusão de garantia adicional às Obrigações Garantidas da presente Emissão, qual seja, a alienação fiduciária das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, pelos sócios da Devedora, em favor da Rock Sec (“Alienação Fiduciária de Quotas”); **(xiii)** a inclusão de garantia adicional às Obrigações Garantidas da presente Emissão, qual seja, a cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Rotta Ely, oriundos do “*Instrumento Particular de Cessão Total de Direitos e Obrigações e Outras Avenças*” (“Recebíveis Rotta Ely” e “Contrato Rotta Ely”, respectivamente), celebrado em 22 de abril de 2024, entre a Rotta Ely e a **ROCK INTERNET E PROCESSAMENTO DE DADOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.922.236/0001-09 (“Cessão Fiduciária Rotta Ely”); **(xiv)** a constituição de Fundo de Despesas, no montante de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), com as receitas futuras advindas de novas vendas de Unidades do Empreendimento Alvo arrecadadas na Conta Centralizadora (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), com valor mínimo de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”); **(xv)** a exclusão do Prêmio em caso de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI; **(xvi)** a alteração do Foro de Eleição para dirimir qualquer todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente dos Documentos da Operação, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja, passando a ser a Comarca da Capital do Estado do Rio Grande do Sul; **(xvii)** a alteração das regras de registro do Contrato de Cessão, Contrato de Cessão Fiduciária, Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária e seus eventuais aditamentos, para que sejam registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede da Devedora, nos termos do artigo 130, II da Lei de Registros Públicos. O protocolo ocorrerá em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração e a conclusão do registro em até 10 (dez) Dias Úteis contados do protocolo; **(xviii)** a alteração das regras de registro do Contrato de Alienação Fiduciária e seus eventuais aditamentos, para que sejam registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente. A prenotação ocorrerá em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração e a conclusão do registro em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da prenotação; **(xix)** a alteração das definições de (a) “Aplicações Financeiras Permitidas”, nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados; (b) “LTV” para “LTV Custos Extras”, em razão da inclusão de nova razão de garantia LTV, conforme item “(viii)” acima, de forma que o LTV Custos Extras deixe de produzir efeitos a partir da data da presente Assembleia e as Cláusulas 4.21.4, 4.21.5, 4.21.5.1 e 4.21.6 do Termo de Securitização sejam excluídas; e (c) “Períodos de Capitalização”; constantes da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização; e **(xx)** a alteração do Termo de Securitização, para fins de (a) atualização das normas regulamentares aplicáveis às regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis e companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM, e (b) atualização dos quóruns de deliberação de matérias de competência da Assembleia Especial de Investidores, inclusive, para fins de deliberação sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado, e (c) atualização dos Fatores de Risco, mediante total alteração das Cláusulas Nona, Dez, Onze, Doze, Treze, Quatorze, Quinze e Dezenove do Termo de Securitização;

p) As Partes e os Avalistas 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 Avalistas 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 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 irretratável, 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 Garantia, Instrumentos de Garantia TOM, Contrato de Cessão Fiduciária Salvador França e o Contrato de Cessão Fiduciária Rotta Ely 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 pela 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 pela 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 pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, conforme definida na cláusula 2.7 abaixo (quando em conjunto, "Patrimônio Separado"):

- a) Constituem patrimônio separado, 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;
- 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 98.834-6, agência 0579, mantida junto ao Itaú Unibanco S/A (Cód. 341), 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.

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, os Instrumentos de Garantia TOM, o Contrato de Cessão Fiduciária Salvador França e o Contrato de Cessão Fiduciária Rotta Ely; (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\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos 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\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) do Valor de Aquisição ("Fundo de Obra"), a ser inicialmente integralizado pelos titulares dos CRI ("Integralização Inicial"), ficará retido na Conta Centralizadora e será liberado diretamente para a MV, por conta e ordem da Devedora, líquido das despesas relacionadas à emissão dos CRI, conforme previstas no Anexo VI da Cédula ("Custo Flat"), após a comprovação, pela Devedora, do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, conforme definida na cláusula 3.3, 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 MV, 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 Inicial: O montante referente à Integralização Inicial deverá ser integralizado pelos titulares dos CRI após o cumprimento integral das condições precedentes listadas a seguir (quando em conjunto "Condições Precedentes da Integralização Inicial"):

- a) Assinatura da Cédula e dos demais Documentos da Operação, bem como de seus anexos por todas as partes competentes, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;
- b) Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3;
- c) Apresentação de relatório de *due diligence* jurídica, abrangendo o Imóvel, a Devedora, os Avalistas, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Devedora, de forma satisfatória à Cedente, à Securitizadora e ao Coordenador Líder, com a consequente apresentação do relatório de diligência e da opinião legal;
- d) Protocolo para Registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária junto aos respectivos Cartório de Registro de Imóveis, bem como do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária

e do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado do Rio Grande do Sul e da Capital do Estado de São Paulo;

- e) Conclusão satisfatória da auditoria no custo e Cronograma de Obra, a ser realizado pela MV; e
- f) Comprovação, pela Devedora, de que pelo menos 38% (trinta e oito por cento) das Unidades, excetuadas as Unidades Permutadas, foram alienadas ou prometidas vender para terceiros adquirentes, de acordo com a validação dos contratos pelo Servicer.

3.2.1. O montante referente ao Fundo de Obras deverá ficar retido na Conta Centralizadora até o cumprimento das Condições Precedentes para Desembolso, conforme definidas na cláusula 3.4, abaixo.

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. Primeira Liberação: A primeira liberação do montante depositado no Fundo de Obras, da Conta Centralizadora para a conta da MV, por conta e ordem da Devedora, observados os procedimentos de desembolso previstos na cláusula 3.5, abaixo, ocorrerá após o cumprimento integral das condições precedentes listadas a seguir ("Condições Precedentes para Desembolso", quando em conjunto com as Condições Precedentes da Integralização Inicial, doravante denominadas "Condições Precedentes").

- a) Cumprimento integral das Condições Precedentes da Integralização Inicial;
- b) Conclusão, pelo Servicer, do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios de forma satisfatória à Securitizadora;
- c) Registro do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado do Rio Grande do Sul – RS e da Capital do Estado de São Paulo – SP; e
- d) Comprovação de que o LTV Custos Extras (conforme definido abaixo) seja de, no máximo, 60% (sessenta por cento).

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 de cópia dos comprovantes por *e-mail*, seguido da cópia digitalizada do documento registrado, reservando-se à Cessionária o direito de requerer a apresentação das vias físicas originais.

3.5.1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente da cláusula 3.5, por parte da Cessionária, a Devedora compromete-se a encaminhar à Cessionária as vias originais devidamente registradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.

3.5.2. Caso qualquer das Condições Precedentes da Integralização Inicial não seja verificada ou renunciada até 15 de outubro de 2020, o presente Contrato será rescindido e a CCB 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 (conforme definido abaixo) incorridas até a referida data.

3.6. Procedimento de Desembolso de Valores para a Obra: Os valores necessários à execução da obra serão compostos pelo Fundo de Obra e o valor remanescente à integralização dos CRI, limitado ao Valor de Aquisição, e deverão ser liberados, por conta e ordem da Devedora, diretamente à MV, na qualidade de gerenciadora das obras do Empreendimento Alvo, em conta de titularidade desta, a ser informada oportunamente, sendo certo que, para fins de sua liberação, além da superação das Condições Precedentes, deverão ser obedecidas as seguintes regras:

a) A Devedora deverá encaminhar semanalmente à MV, relatório detalhado e cópia de todas as notas fiscais de materiais que deram entrada na obra na semana imediatamente anterior, assim como todas as notas fiscais emitidas pelos prestadores de serviço locados na obra, acompanhadas dos respectivos contratos e relatórios de medição específica. De posse de tais documentos e informações a MV promoverá a validação das informações recebidas e provisionará os respectivos pagamentos, respeitadas as respectivas datas de vencimento; e

b) Após o recebimento das informações, a MV emitirá, mensalmente, com base nas informações recebidas nos termos do item (a) acima, um relatório gerencial detalhado, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições anteriormente verificadas e aprovadas pela MV ("Relatório de Pagamento"), e, até o 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente, a MV informará o montante necessário ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo no mês em questão, de acordo com o cronograma de destinação dos recursos para as obras do Empreendimento Alvo ("Cronograma de Obras"). A MV enviará no mesmo prazo, ou seja, até o 1º (primeiro) Dia Útil, o Relatório de Pagamento para a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, sendo certo que a Securitizadora providenciará o pagamento do respectivo valor, inicialmente deduzido da Integralização Inicial e posteriormente da integralização futura dos CRI, diretamente à MV; e

c) A Securitizadora deverá chamar os titulares dos CRI a integralizarem os CRI, em periodicidade não inferior a 3 (três) meses, por eles subscritos nos montantes demonstrados no Relatório de Pagamento, nos termos previstos no Termo de Securitização.

3.7. Custos Extras e Procedimento de Pagamento: As Partes acordaram os Custos Extras poderão, obedecida às regras abaixo, ser custeados pelos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios. Estes Custos Extras estão limitados ao montante de R\$ 5.925.000,00 (cinco milhões, novecentos e vinte e cinco mil reais), devendo, entretanto, serem deduzidos deste montante os Custos Extras já incorridos pela Devedora até a data de assinatura da Cédula. A Securitizadora, utilizando-se dos recursos decorrente dos Direitos Creditórios e obedecida a ordem de destinação de recurso, indicada na cláusula 4.1, abaixo ("Saldo da Carteira"), precederá ao pagamento dos Custos Extras, limitados ao montante de R\$ 5.925.000,00 (cinco milhões, novecentos e vinte e cinco mil reais), de acordo com Relatório de Custos Extras.

3.7.1. O pagamento dos Custos Extras, pela Securitizadora, está condicionado à constatação, desta, de que resultado da razão de garantia ("LTV Custos Extras"), calculado conforme fórmula abaixo indicada, seja, no máximo, de 60% (sessenta por cento). Exemplificativamente, caso o resultado do LTV Custos Extras seja de 59% (cinquenta e nove por cento), a Securitizadora liberará à Devedora os valores do Saldo da Carteira. Por outro lado, caso o LTV Custos Extras seja de 61% (sessenta e um por cento), o Saldo da Carteira será destinado integralmente à obra até alcançado o LTV Custos Extras de 60% (sessenta por cento), e, caso ainda haja valores remanescentes do Saldo da Carteira, estes serão enviados à Devedora, respeitando-se o valor máximo de R\$ 5.925.000,00 reais (cinco milhões, novecentos e vinte e cinco mil reais), conforme segue:

$$LTV = \frac{\text{Valor Integralizado do CRI} + \text{Obra a incorrer} - \text{Caixa Fundo de Obra}}{\text{VGV a receber do Vendido} + \text{VGV do Estoque} (-)\text{RET}} < 60\%$$

Onde:

Valor Integralizado do CRI = Montante dos CRI integralizados na data do cálculo;

Obra a incorrer = Valor relativo ao saldo financeiro da obra a incorrer, a ser indicado no Relatório de Pagamento;

Caixa Fundo de Obra = Saldo do Fundo de Obra do Empreendimento Alvo, retido no Patrimônio Separado dos CRI;

VGV a receber do Vendido = Receita a receber das Unidades Vendidas, considerando a soma das parcelas vincendas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes à data de realização do relatório elaborado pelo Servicer;

VGV do Estoque = Valor das Unidades em Estoque, calculadas conforme modelo de cálculo discutido previamente com a Devedora, considerando as 15 (quinze) 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; e

RET = Tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação, calculado pela Emissora, sendo este um percentual de 4% (quatro por cento) sobre o VGV do Estoque somado ao VGV a receber do Vendido, conforme definidos abaixo.

3.7.2. Caso, por qualquer motivo, o LTV Custos Extras deixe de observar o limite máximo de 60% (sessenta por cento), a Devedora e/ou os Avalistas deverão ser notificados pela Securitizadora a aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para o restabelecimento do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do disposto na cláusula 5.1, alínea "c", da Cédula.

3.7.3. Caso o aporte descrito na cláusula 3.7.2 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida comunicação, a Devedora e/ou os Avalistas se obrigam a pagar um prêmio no valor equivalente 2,5% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o saldo devedor da CCB, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da notificação até a data do efetivo pagamento pela Devedora e/ou pelos Avalistas.

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: Da Data de Emissão da Cédula até a quitação integral das Obrigações Garantidas, em cada Data de Pagamento, a Securitizadora utilizará a totalidade dos recursos depositados na Conta Centralizadora, até o último Dia Útil do mês imediatamente anterior à Data de Pagamento (conforme definida na CCB), oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, dos Recebíveis Rotta Ely e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias (conforme procedimentos descritos abaixo), na seguinte ordem ("Ordem de Destinação de Recursos")

- (a) Despesas relativas à 4ª Emissão dos CRI da Securitizadora;
- (b) Despesas do Patrimônio Separado em aberto;
- (c) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (d) Pagamento da Remuneração dos CRI Sêniores vencida em mês(es) anterior(es) e não paga, e multa e juros de mora, caso existam;
- (e) Pagamento da Amortização Programada dos CRI Sêniores vencida em mês(es) anterior(es) e não paga, e multa e juros de mora, caso existam;
- (f) Pagamento da Remuneração dos CRI Sêniores;
- (g) Pagamento da Amortização Programada dos CRI Sêniores;
- (h) Havendo excedente, caso a Devedora esteja adimplente com as Obrigações Garantidas, liberação, em favor da Devedora, do montante de 4,00% (quatro por cento) dos direitos creditórios decorrentes do Empreendimento Alvo, relativos aos tributos devidos pela Devedora dentro do Regime Especial de Tributação – RET, nos termos da Lei nº 10.931/04, que tenham sido comprovada e efetivamente recebidos na Conta Centralizadora;

- (i) Havendo excedente, Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Sêniores até a sua quitação;
- (j) Pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados vencida em mês(es) anterior(es) e não paga, e multa e juros de mora, caso existam;
- (k) Pagamento da Amortização Programada dos CRI Subordinados vencida em mês(es) anterior(es) e não paga, e multa e juros de mora, caso existam;
- (l) Pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados;
- (m) Pagamento da Amortização Programada dos CRI Subordinados;
- (n) Havendo excedente, Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Subordinados até a sua quitação.

4.1.1. Caso em uma determinada Data de Pagamento ou data prevista para pagamento de Despesas e ou Juros Remuneratórios não haja recursos suficientes na Conta Centralizadora, 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 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.

4.1.2. 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 da cláusula 4.1 acima.

4.1.3. A Devedora deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente até o dia 25 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.

4.2. Garantias: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, essa Cédula conta com as seguintes garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iii) a Promessa de Alienação Fiduciária; (iv) o Aval; (v) o Fundo de Despesas; (vi) a Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) a Cessão Fiduciária Rotta Ely; (viii) a Cessão Fiduciária Salvador França, sob condição suspensiva; (ix) a Cessão Fiduciária TOM, sob condição suspensiva; (x) a Alienação Fiduciária Unidades TOM, em caráter superveniente; (xi) a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1, sob condição suspensiva; (xii) a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2, sob condição suspensiva; e (xiii) a Promessa de Alienação Fiduciária TOM, em caráter superveniente.

4.3. A Devedora obriga-se a substituir ou reforçar as garantias, nas hipóteses de perda, deterioração ou diminuição de seu valor, no prazo que vier a ser estipulado pela Securitizadora, sob pena de vencimento antecipado da CCB. Para os fins desta cláusula, a Razão de Garantia (“LTV”) sobre o valor total das garantias nesta data é de 73% (setenta e três por cento), aplicável individualmente, para cada Série dos CRI (“LTV Sênior” e “LTV Subordinada”).

4.3.1. O LTV será apurado mensalmente pela Securitizadora, conforme a fórmula abaixo indicada (“Data de Apuração”). Fica desde já definido que a Razão de Garantia máxima será de 73% (setenta e três por cento). Como exemplo, caso o resultado do LTV seja de 74% (setenta e quatro por cento), caberá à Devedora, nos termos da cláusula 4.3.2 abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 73% (setenta e três por cento):

$$LTV \text{ Sênior} = \frac{\text{Saldo Devedor Atualizado Sênior} - \text{Caixa}}{\text{VGV a Receber} + \text{VGV do Estoque} + (60\% \times \text{VGV Estoque Dações}) + \text{Resultado da Permuta SF} - \text{Impostos} + \text{Fundo de Despesas}}$$

Onde:

Saldo Devedor Atualizado Sênior: Saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI Sêniores no último dia do mês antecedente à Data de Apuração.

Caixa: Somatória dos valores disponíveis na Conta Centralizadora, descontados os valores referentes ao Fundo de Despesas.

VGV a Receber: Receita a receber das Unidades vendidas do Empreendimento Alvo, considerando a soma das parcelas vincendas líquidas de corretagem, sem considerar a projeção de inflação para os períodos seguintes ao primeiro dia do mês da data de cálculo. Serão descontados do VGV a Receber as despesas flats previstas no Anexo VI da CCB até que sejam efetivamente pagas.

VGV do Estoque: Valor total das Unidades em estoque do Empreendimento Alvo, calculado com o valor líquido do metro quadrado nominal de R\$ 8.930,00 (oito mil e novecentos e trinta reais), conforme abaixo definido:

$$VGV \text{ do Estoque: } \text{área em estoque (m}^2\text{)} \times \text{R\$ } 8.930,00$$

VGV do Estoque Dações: Valor total bruto das Unidades de Dação em estoque, conforme valor atribuído nos contratos de compra e venda por meio do qual a respectiva Unidade de Dação foi entregue como dação em pagamento. A título de comissão, será aplicado um desconto de 6,00% (seis por cento) no valor total bruto das Unidades de Dação em estoque.

Resultado da Permuta SF: Projeção de resultado da permuta do Empreendimento SF descontados a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI Subordinados, líquido de corretagem, comissões, prêmio sobre vendas e demais taxas que venham a ser aplicadas. Para fins de cálculo, nesta data o valor do Resultado da Permuta SF é de R\$ 10.328.115,60 (dez milhões, trezentos e vinte e oito mil, cento e quinze reais e sessenta centavos):

$$\text{Resultado Permuta SF} = ((\text{R\$ } 12.317.528,19 \times 82,61\%) \times ((1 + \text{Juros Remuneratórios})^n))$$

Juros Remuneratórios: Juros remuneratórios atribuídos aos CRI Subordinados.

n: número de meses entre a Data de Transferência e a Data de Apuração.

Após o lançamento comercial do Empreendimento SF, o Resultado da Permuta SF será o fluxo financeiro projetado a receber, considerando a soma dos valores líquidos de corretagem, impostos, comissões, eventuais taxas de desconto atribuídas no contrato de permuta e das obrigações serem firmadas futuramente, sem considerar a projeção de inflação para os períodos seguintes ao primeiro dia do mês da data de cálculo a receber, descontados a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI Subordinados.

Impostos: Regime Especial de Tributação – RET (4%), aplicado somente sobre os Recebíveis e o VGV do Estoque.

Fundo de Despesas: Valor aferido no Fundo de Despesas da Operação no último dia do Mês de Competência.

\* \* \* \* \*

*LTV Subordinado =*

$$\frac{\text{Saldo Devedor Atualizado Subordinada} + \text{Saldo Devedor Atualizado Sênior} - \text{Caixa}}{\text{VGV a Receber} + \text{VGV do Estoque} + (60\% \times \text{VGV Estoque Dações}) + \text{Resultado da Permuta SF} - \text{Impostos} + \text{Fundo de Despesas}}$$

Onde:

Saldo Devedor Atualizado Sênior: Saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI Sêniores no último dia do mês antecedente à Data de Apuração.

Saldo Devedor Atualizado Subordinado: Saldo do Valor Nominal Atualizado dos CRI Subordinados no último dia do mês antecedente à Data de Apuração.

Caixa: Somatória dos valores disponíveis na Conta Centralizadora, descontados os valores referentes ao Fundo de Despesas.

VGV a Receber: Receita a receber das Unidades vendidas do Empreendimento Alvo, considerando a soma das parcelas vincendas líquidas de corretagem, sem considerar a projeção de inflação para os períodos seguintes ao primeiro dia do mês da data de cálculo.

VGV do Estoque: Valor total das Unidades em estoque do Empreendimento Alvo, calculado com o valor líquido do metro quadrado nominal de R\$ 8.930,00 (oito mil e novecentos e trinta reais), conforme abaixo definido:

$$\text{VGV do Estoque: } \text{área em estoque (m}^2\text{)} \times \text{R\$ 8.930,00}$$

VGV do Estoque Dações: Valor total bruto das Unidades de Dação em estoque, conforme valor atribuído nos contratos de compra e venda por meio do qual a respectiva Unidade de Dação foi entregue como dação em pagamento. A título de comissão, será aplicado um desconto de 6,00% (seis por cento) no valor total bruto das Unidades de Dação em estoque.

Resultado da Permuta SF: Projeção de resultado da permuta do Empreendimento SF descontados a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI Subordinados, líquido de corretagem, comissões, prêmio sobre vendas e demais taxas que venham a ser aplicadas. Para fins de cálculo, nesta data o valor do Resultado da Permuta SF é de R\$ 10.328.115,60 (dez milhões, trezentos e vinte e oito mil, cento e quinze reais e sessenta centavos):

$$\text{Resultado Permuta SF} = ((R\$ 12.317.528,19 \times 82,61\%) \times ((1 + \text{Juros Remuneratórios})^n))$$

Juros Remuneratórios: Juros remuneratórios atribuídos aos CRI Subordinados.

n: número de meses entre a Data de Transferência e Data de Apuração.

Após o lançamento comercial do Empreendimento SF, o Resultado da Permuta SF será o fluxo financeiro projetado a receber, considerando a soma dos valores líquidos de corretagem, impostos, comissões, eventuais taxas de desconto atribuídas no contrato de permuta e das obrigações serem firmadas futuramente, sem considerar a projeção de inflação para os períodos seguintes ao primeiro dia do mês da data de cálculo a receber, descontados a valor presente pela taxa de remuneração dos CRI Subordinados.

Impostos: Regime Especial de Tributação – RET (4%), aplicado somente sobre os Recebíveis e o VGV do Estoque.

Fundo de Despesas: Valor aferido no Fundo de Despesas da Operação no último dia do Mês de Competência.

4.3.2. Caso, por qualquer motivo, e a qualquer tempo até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, qualquer LTV deixe de observar o limite máximo definido na cláusula 4.3 acima, a Devedora e/ou os Avalistas deverão aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para o restabelecimento do referido limite, em até 5 (cinco) dias corridos contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.

4.3.3. Caso o aporte descrito na cláusula 4.3.2 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 Securitizadora, mensalmente na Data de Pagamento, multa não compensatória no valor equivalente a 2,50% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado da série correspondente, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da comunicação até a data do efetivo aporte por parte da Devedora e/ou dos Avalistas, sem prejuízo de ser considerado um Evento de Vencimento Antecipado.

4.3.4. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário conforme previsto no inciso “x” do artigo 11 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, o valor em garantia será aquele apurado pela Securitizadora na cláusula 4.3 acima, ou seja, o resultado da Razão de Garantia, o qual será enviado mensalmente ao Agente Fiduciário para acompanhamento.

## CLÁUSULA QUINTA – DECLARAÇÕES

5.1. Declarações das Partes e dos Avalistas: Cada uma das Partes e cada um dos Avalistas declara e garante às outras Partes e aos outros Avalistas 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 Avalistas 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;
- 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 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 a 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, aos Instrumentos de Garantia TOM, Contrato de Cessão Fiduciária Salvador França e Contrato de Cessão Fiduciária Rotta Ely.

## **CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

Se para a Cessionária:

**ROCK SECURITIZADORA S.A.**

Rua Dr. Timóteo, nº 782, Moinhos de Vento

CEP 90570-040, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul

At.: Pedro Henrique Colombo Onzi e Thiago Zanin Mota Corrêa

E-mail: [operações@rocksec.com.br](mailto:operações@rocksec.com.br)

Se para a Devedora:

**SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

Rua José de Alencar, nº 521, sala 902, Menino Deus  
CEP 90880-481, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul  
At.: Sr. Pedro Ely  
E-mail: [pedro@rottaely.com.br](mailto:pedro@rottaely.com.br)

Se para os Avalistas:

**ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**

Rua José de Alencar, nº 521, sala 902, Menino Deus  
CEP 90880-481, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul  
At.: Pedro Ely  
E-mail: [pedro@rottaely.com.br](mailto:pedro@rottaely.com.br)

**TIAGO ROTA ELY**

Rua Dr. Florêncio Ygartua, nº 60, apartamento 405, Moinhos de Vento  
CEP 90430-010, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul  
E-mail: [tiago@rottaely.com.br](mailto:tiago@rottaely.com.br)

**PEDRO ROTA ELY**

Rua Vicente Fontoura, nº 2905/205, Rio Branco  
CEP 90640-002, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul  
E-mail: [pedro@rottaely.com.br](mailto:pedro@rottaely.com.br)

**RICARDO ELY**

Rua Dr. Possidônio Cunha, nº 72, casa 4, Vila Assunção  
CEP 91900-140, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul  
E-mail: [ricaely10@gmail.com](mailto:ricaely10@gmail.com)

**MARIA CRISTINA ROTA ELY**

Rua Dr. Possidônio Cunha, nº 72, casa 4, Vila Assunção  
CEP 91900-140, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul  
E-mail: [cristinarottaely@gmail.com](mailto:cristinarottaely@gmail.com)

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 na cláusula 8.1, acima.

8.1.2. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (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 irretratável, vinculando as respectivas Partes e os Avalistas, 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 Avalistas 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 e dos Avalistas, 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”), COFINS Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), 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 Avalistas.

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.

8.7. Anuência: A Devedora e os Avalistas assinam o presente instrumento manifestando de forma irrevogável e irretratável 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 de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais.

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. O presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, com certificado digital, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

8.10. Registro deste Contrato: A Devedora apresentará o presente Contrato e quaisquer aditamentos, se houver, para registro perante o competente Cartório de Registros de Títulos e Documentos da cidade onde se localiza a sede da Devedora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura e a comprovação de registro em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da data de realização do protocolo. Todos os custos decorrentes do registro deste Contrato perante o competente Cartório 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 Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato e de suas Garantias, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes e os Intervenientes Anuentes assinam o presente Contrato em 6 (seis) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 09 de outubro de 2020.

*(Espaço deixado intencionalmente em branco.)*

*(Páginas de assinaturas constam do original.)*

## ANEXO I – CUSTO FLAT

<b>Emissão</b>	<b>Agente</b>	<b>Base</b>	<b>Vlr Liquido</b>	<b>Imposto</b>	<b>Valor Total</b>
Securizadora ( <i>emissão e distribuição</i> )	CPSec	Fixo	150.000,00	12,15%	170.745,59
Emissor da CCB	CHP	Fixo	39.650,00	9,65%	43.884,89
Servicer - Auditoria/Implementação	Arke	Variável		0,00%	4.000,00
Registro e Deposito da CCI - CPSec e Pavarini	B3	0,0030%	915,00	0,00%	915,00
Registro CRI		Anterior	0,00	0,00%	15.230,68
Liquidação Financeira		0,0010%	50,00	0,00%	50,00
Agente Fiduciário	Pavarini	Fixo	22.000,00	9,65%	24.349,75
Implementação e registro CCI	Pavarini	Fixo	6.100,00	9,65%	6.751,52
Custodia da CCI - 1º anual	Pavarini	Fixo	3.000,00	9,65%	3.320,42
Custo ANBIMA - Distribuição	ANBIMA	Fixo		0,00%	1.440,00
Taxa Adm do CRI - 1º Pagamento	CPSec	Fixo	5.000,00	12,15%	5.691,52
Adiantamento realizado do Custo Flat					- 200.000,00
<b>TOTAL CUSTOS FLAT</b>					<b>76.379,37</b>

## 3. CRI Cipó - 1º Adit. Contrato de Cessão - 2024nov21\_vfinal.pdf

Documento número #d1967dfc-bc05-4240-936e-916cefdde855

Hash do documento original (SHA256): 5ceb9efc11c3a940c545a46b1dae731ba4ebfa606ef67628b4ff2f4dd63212a6

Hash do PADES (SHA256): d035248aec76260fd1ef3daa35c874a65b8b5b5c42389f695f178fff1997737e

## Assinaturas

-  **Pedro Henrique Colombo Onzi**  
CPF: 024.082.620-54  
Assinou em 22 nov 2024 às 18:17:42  
Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 18 mai 2025
-  **Thiago Zanin Mota Correa**  
CPF: 985.563.550-72  
Assinou em 21 nov 2024 às 19:20:11  
Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 05 jul 2025
-  **Pedro Rota Ely**  
CPF: 012.457.660-58  
Assinou em 22 nov 2024 às 18:05:01  
Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 04 set 2025
-  **Tiago Rota Ely**  
CPF: 000.299.840-84  
Assinou em 22 nov 2024 às 19:15:37  
Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 29 jul 2025
-  **RICARDO ELY**  
CPF: 294.282.700-91  
Assinou em 22 nov 2024 às 17:08:18  
Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 11 dez 2024
-  **MARIA CRISTINA ROTA ELY**  
CPF: 387.542.580-49  
Assinou em 22 nov 2024 às 17:11:10  
Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 18 dez 2024

## Log

- 
- 21 nov 2024, 17:25:33 Operador com email t.zanin@rock.vc na Conta 1498a95b-9849-4ccf-8662-ee608120a751 criou este documento número d1967dfc-bc05-4240-936e-916cefdde855. Data limite para assinatura do documento: 21 de dezembro de 2024 (17:23). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 21 nov 2024, 17:25:33 Operador com email t.zanin@rock.vc na Conta 1498a95b-9849-4ccf-8662-ee608120a751 adicionou à Lista de Assinatura: pedro@rocksec.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Pedro Henrique Colombo Onzi e CPF 024.082.620-54.
- 21 nov 2024, 17:25:33 Operador com email t.zanin@rock.vc na Conta 1498a95b-9849-4ccf-8662-ee608120a751 adicionou à Lista de Assinatura: thiago@rocksec.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Thiago Zanin Mota Correa e CPF 985.563.550-72.
- 21 nov 2024, 17:25:34 Operador com email t.zanin@rock.vc na Conta 1498a95b-9849-4ccf-8662-ee608120a751 adicionou à Lista de Assinatura: pedro@rottaely.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Pedro Rota Ely e CPF 012.457.660-58.
- 21 nov 2024, 17:25:34 Operador com email t.zanin@rock.vc na Conta 1498a95b-9849-4ccf-8662-ee608120a751 adicionou à Lista de Assinatura: tiago@rottaely.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tiago Rota Ely e CPF 000.299.840-84.
- 21 nov 2024, 17:25:34 Operador com email t.zanin@rock.vc na Conta 1498a95b-9849-4ccf-8662-ee608120a751 adicionou à Lista de Assinatura: thiago@rocksec.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo RICARDO ELY e CPF 294.282.700-91.
- 21 nov 2024, 17:25:34 Operador com email t.zanin@rock.vc na Conta 1498a95b-9849-4ccf-8662-ee608120a751 adicionou à Lista de Assinatura: thiago@rocksec.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo MARIA CRISTINA ROTA ELY e CPF 387.542.580-49.
- 21 nov 2024, 19:20:11 Thiago Zanin Mota Correa assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 985.563.550-72. IP: 179.152.69.251. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -30.015488 e longitude -51.1901696. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão v1.1052.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 nov 2024, 17:08:18 RICARDO ELY assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 294.282.700-91. IP: 170.246.0.120. Componente de assinatura versão v1.1053.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 nov 2024, 17:11:11 MARIA CRISTINA ROTA ELY assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 387.542.580-49. IP: 170.246.0.120. Componente de assinatura versão v1.1053.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 nov 2024, 18:05:01 Pedro Rota Ely assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 012.457.660-58. IP: 189.6.212.139. Componente de assinatura versão v1.1053.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

- 
- 22 nov 2024, 18:17:43 Pedro Henrique Colombo Onzi assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 024.082.620-54. IP: 179.152.69.251. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -30.0222985 e longitude -51.1994769. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão v1.1053.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 nov 2024, 19:15:38 Tiago Rota Ely assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 000.299.840-84. IP: 189.6.212.139. Componente de assinatura versão v1.1053.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 nov 2024, 19:15:38 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número d1967dfc-bc05-4240-936e-916cefdde855.
- 



#### Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº d1967dfc-bc05-4240-936e-916cefdde855, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).