

## PRIMEIRO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

|                                                           |                                      |                                                         |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Cédula de Crédito</b><br><b>Bancário nº 11501466-7</b> | <b>Local:</b><br><b>Porto Alegre</b> | <b>Data de Emissão da CCB:</b><br>09 de outubro de 2020 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|

### I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vinte e Quatro de Outubro nº 353, sala 407, 4º andar, Bairro/Distrito Moinhos de Vento, CEP 90510-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 30.080.159/0001-24, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Emitente”); e

**CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora”);

E ainda os Avalistas:

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

**TIAGO ROTA ELY**, brasileiro, casado sob regime separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 50.663.626-32, inscrito no CPF/ME 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, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90430-010 (“Tiago”);

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

**MARIA CRISTINA ROTA ELY**, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 4003762293, inscrita no CPF/ME sob nº 387.542.580-49, residente e domiciliada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha, nº 72, Casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140 (“Maria Cristina”); e

**RICARDO ELY**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, engenheiro, portador

da cédula de identidade RG nº 1030229882, inscrito no CPF/ME sob nº 294.282.580-49, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140 ("Ricardo", doravante denominado, quando em conjunto com a Rotta Ely, o Tiago, o Pedro e a Maria Cristina, "Avalistas" e, cada um, quando isolada e indistintamente "Avalista").

(a Emitente, os Avalistas e a Securitizadora, quando em conjunto, doravante denominadas "Partes" e, isoladamente, "Parte").

## II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A Emitente 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 2021, a Emitente emitiu em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, Conjunto 501, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME 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 Emitente 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 Emitente do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos na CCB), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Emitente 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 Securitizadora, por meio da celebração do competente Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças ("Contrato de Cessão") e, posteriormente, a Securitizadora 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 **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2.401, Centro, CEP 20050-055, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário");
- f) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Emitente 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 no item 8, "Garantias", do Quadro Resumo da CCB (em conjunto, "Garantias");
- g) A CCI foi vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitido pela Securitizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514/97"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");
- 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, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar ("Coordenador Líder"), conforme o "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados*

de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.” (“Contrato de Distribuição”); e

- i) Em 16 de março de 2021, os titulares de 100% (cem por cento) dos CRI reunidos em assembleia geral de titulares dos CRI (“AGT de 16/03/2021”), entre outras deliberações, aprovaram autorizar a Securitizadora a promover a alteração do procedimento de desembolso dos valores dos Custos Extras, descrito nas Cláusulas 4.5 e 6.1 da Cédula, bem como autorizar o Agente Fiduciário, a Securitizadora e demais partes envolvidas, a celebrarem os aditamentos necessários aos Documentos das Operações;
- 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 à Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7 (“Primeiro Aditamento”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

#### IV – CLÁUSULAS

##### CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA 6.1 DA CÉDULA

1.1. Tendo em vista o quanto exposto nas Considerações Preliminares acima e conforme a AGT de 16/03/2021, as Partes desejam aditar a Cédula, por meio do presente Primeiro Aditamento, para realizar a alteração do procedimento de desembolso dos valores dos Custos Extras, conforme Cláusula 4.5 da Cédula, atualmente contando com um limite de valor de R\$ 5.925.000,00 (cinco milhões, novecentos e vinte e cinco mil reais), devendo ser comprovado mensalmente e transferido para a conta da Emitente, passando mencionado Custo Extra, desde que respeitado o LTV conforme Cláusula 4.5.2 da Cédula, a ser transferido para a Conta Centralizadora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora (“CRI Tom”), sem limite de valor, mediante a alteração do item IV da Ordem de Destinação dos Recursos constante na Cláusula 6.1 da Cédula.

1.2. Em virtude do disposto na Cláusula 1.1 acima, a Cláusula 6.1 da Cédula passa a vigorar com a seguinte redação:

*“6.1. Ordem de Destinação de Recurso: Da Data de Emissão desta Cédula até a quitação integral das Obrigações Garantidas, em cada Data de Aniversário, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19, da Lei nº 9.514/97, utilizará a*

*totalidade dos recursos depositados na Conta Centralizadora, até o último dia útil do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, oriundos dos Direitos Creditórios (conforme procedimentos descritos abaixo), na seguinte ordem:*

**(a) Para recursos depositados anteriormente à expedição do Auto de Conclusão (“Habite-se”) do Empreendimento Alvo:**

- I. Liberação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação (“RET”);*
- II. Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido no Contrato de Cessão (“Despesas”);*
- III. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo II; e*
- IV. Caso após os pagamentos das obrigações previstas nos itens I a III acima haja excedente, e desde que cumprido o LTV, os recursos deverão:*
  - i. ser encaminhados para a Conta Centralizadora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora (“Conta Centralizadora do CRI Tom” e “CRI Tom”, respectivamente), desde que esta operação (CCB) esteja em descumprimento com LTV e Fundo de Despesas;*
  - ii. ser encaminhados para a Conta Centralizadora do CRI Tom, para amortização da referida operação respeitando o limite de 50% de LTV no CRI Tom; e*
  - iii. ser transferidos para a Emitente caso, os CRI e o CRI Tom estejam com todas as obrigações pecuniárias, LTV e Fundo de Despesas cumpridos de acordo com os respectivos documentos das respectivas operações.*

**(b) Para recursos depositados posteriormente à expedição do Habite-se do Empreendimento Alvo, sejam tais valores provenientes de financiamento bancário contratado pelo respectivo adquirente da Unidade correspondente, sejam eles objeto de pagamento com recursos próprios deste último, consubstanciada na operação usualmente conhecida no mercado imobiliário como “repass”:**

- I. Liberação, em favor da Emitente, do montante suficiente para pagamento,*

*diretamente pela Emitente ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação (“RET”);*

- II. Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido no Contrato de Cessão (“Despesas”);*
- III. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Aniversário, conforme previstas no Anexo II; e*
- IV. Amortização obrigatória do Valor Principal (“Amortização Obrigatória”), se for o caso.*

*6.1.1. Caso em uma determinada Data de Aniversário ou data prevista para pagamento de Despesas e ou Juros Remuneratórios não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, a Emitente deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.*

*6.1.2. Ainda, caso no período compreendido entre a Data de Emissão desta Cédula e a Data de Vencimento sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins das alíneas “a” e “b” do item 6.1, acima.*

*6.1.3. A Emitente 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, conforme inciso “i” do item 6.1 acima.”*

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

2.1. **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.

2.2. **Ratificação:** 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.

2.3. 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.

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

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

2.6. Foro: Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo 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, 15 de outubro de 2021.

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

*(Páginas de assinaturas abaixo.)*

(Página de assinaturas 1/3 do Primeiro Aditamento da Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7, celebrado em 15 de outubro de 2021.)

---

Nome: Pedro Rota Ely

Cargo: Diretor

**SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**

*Emitente*



(Página de assinaturas 2/3 do Primeiro Aditamento da Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7, celebrado em 15 de outubro de 2021.)

---

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor

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

*Securitizadora / Credora*

(Página de assinaturas 3/3 do Primeiro Aditamento da Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7, celebrado em 15 de outubro de 2021.)

*Avalistas:*

---

Nome: Pedro Rota Ely  
Cargo: Diretor

---

Nome: Tiago Rota Ely  
Cargo: Sócio

**ROTTA ELY CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA.**

---

**TIAGO ROTA ELY**

CPF/ME: 000.299.840-84  
RG: 50.663.626-32

---

**PEDRO ROTA ELY**

CPF/ME: 012.457.660-58  
RG: 106.636.213-6 SSP/RS

---

**MARIA CRISTINA ROTA ELY**

CPF/ME: 387.542.580-49  
RG: 400.376.229-3 SSP/RS

---

**RICARDO ELY**

CPF/ME: 294.282.700-91  
RG: 103.022.988-2 SSP/RS

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_  
Nome: Flavia Rezende Dias  
CPF: 370.616.918-59

2. \_\_\_\_\_  
Nome: Mara Cristina Lima  
CPF: 148.236.208-28

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/0FBA-1AB5-6439-ECFA> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 0FBA-1AB5-6439-ECFA



### Hash do Documento

17E2BFF761F1BDBAD764651B6339E70992F39512DFFD8FE81E35DCEE8FD12B5D

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 20/10/2021 é(são) :

- ☒ Maria Cristina Rota Ely (Signatário) - 387.542.580-49 em 20/10/2021 08:50 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Ricardo Ely (Signatário) - 294.282.700-91 em 20/10/2021 08:49 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Tiago Rota Ely (Signatário) - 000.299.840-84 em 15/10/2021 15:38 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Pedro Rota Ely (Signatário) - 012.457.660-58 em 15/10/2021 14:48 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em 15/10/2021 12:09 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em 15/10/2021 12:05 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em 15/10/2021 12:01 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

