

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7	Local: Porto Alegre	Data de Emissão: 09 de outubro de 2020
--	-------------------------------	--

I – PREÂMBULO

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta “Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7” (“Cédula” ou “CCB”), emitida nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 10.931/04”), na qualidade de emitente da presente Cédula, a **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”), compromete-se a pagar à **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, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Credora”, doravante denominada, quando em conjunto com a Emitente, “Partes”), ou à sua ordem, na praça de pagamento indicada neste instrumento, a dívida líquida, certa e exigível, correspondente ao valor constante neste instrumento, acrescida dos juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula.

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A Emitente tem como objeto social a incorporação e venda de imóveis próprios, projetos, administração, planejamento e execução de obras civis de engenharia de qualquer natureza e sob qualquer regime de execução, engenharia estrutural, serviços de consultoria, assistência técnica, supervisão e fiscalização de obras, gerenciamento, peritagem, avaliação, planejamento de empreendimentos imobiliários, gerenciamento, contratação locação, fornecimento de prestação de serviços de mão de obra, pesquisa, estudo, análise, interpretações, planejamento, implantação, coordenação e controle dos trabalhos da administração na geral construção de imóveis;
- b) 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”);

- 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/ME sob o nº 88.014.659/0001-48 ("Congregação"), vendeu a fração ideal de 0,845984 do Imóvel para a Emitente, 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 Emitente adquiriu o Imóvel mediante lavratura de escritura de venda e compra firmada com a Congregação, em 09 de abril de 2019, tendo sido lavrada, na mesma data, ainda, no 10º Tabelionato de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul em 09 de abril de 2019, a "Escritura Pública de Transação", pela qual 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 desta Cédula, e parte mediante pagamento em dinheiro, sendo certo que, quando ao pagamento em dinheiro, ainda constam parcelas serem adimplidas, conforme Anexo VIII à presente CCB ("Parcelas Vincendas");
- f) 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 m² (dez mil, quinhentos e quarenta e três metros e vinte decímetros quadrados) de área total privativa, 4.302,14 m² (quatro mil, trezentos e dois metros e quatorze decímetros quadrados) de área de uso comum e 14.844,34 m² (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;

- g) A **MVA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES EIRELI**, com sede da Cidade de São Paulo, à Rua das Fiandeiras, 306. 9ºAndar, Conjunto 93/94, CEP 04545-001, Estado de São Paulo, será a gerenciadora das obras do Empreendimento Alvo ("MV");
- h) Para fins de financiamento de suas atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, a Emitente emite, em favor da Credora, esta Cédula, nos termos da Lei nº 10.931/04;
- i) Em decorrência da emissão desta Cédula, a Emitente se obrigará, entre outras obrigações, a pagar à Credora os direitos creditórios decorrentes desta 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 abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Emitente por força desta Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas desta Cédula, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Cédula ("Créditos Imobiliários");
- j) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Emitente no âmbito desta Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nesta 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"), serão outorgadas as garantias descritas no item 8, "Garantias", do Quadro Resumo abaixo (em conjunto, "Garantias");
- k) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes desta Cédula serão cedidos pela Credora, nesta data, para a **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 ("Securitizadora"), por meio do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Credora, na qualidade de cedente, a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Emitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas, conforme definidos abaixo, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão");
- l) A Securitizadora pretende emitir 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 Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI"), nesta data, 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”);

- m) A CCI será vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) a serem emitidos 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”);
- n) Os CRI serão 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
- o) Esta Cédula integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Cédula, os seguintes documentos: (i) o Contrato de Cessão, (ii) a Escritura de Emissão de CCI, (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido abaixo), (iv) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo), (v) o Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo), (vi) o Termo de Securitização, e (vii) o Contrato de Distribuição (em conjunto, os *“Documentos da Operação”*), razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

III – QUADRO RESUMO

EMITENTE		
Razão Social: SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.		
CNPJ/ME: 30.080.159/0001-24		
Endereço: Rua Vinte e Quatro de Outubro nº 353, sala 407, 4º andar, Bairro/Distrito Moinhos de Vento.		
CEP: 90510-002	Cidade: Porto Alegre	UF: RS

DADOS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO
1. Valor da Cédula (“Valor Principal”)
R\$°30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais).
2. Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”)
Isento, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“ <u>Decreto nº 6.306/07</u> ”), observado que, caso os recursos líquidos captados pela Emitente sejam utilizados para o desenvolvimento de projetos não habitacionais, fica desde já autorizado à Credora o recolhimento do IOF devido, obrigando-se a Emitente a reembolsá-la de todos os custos, despesas e penalidades eventualmente incorridos pela Credora nesta hipótese. Operação de crédito com alíquota de IOF reduzida a zero nos termos do Decreto 10.414/2020.
3. Custo de Estruturação da Operação (“CEO”)
R\$°43.884,89 (quarenta e três mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e oitenta e nove centavos).
4. Valores Desembolsados
Será desembolsado à Emitente o montante de R\$°30.423.620,63 (trinta milhões, quatrocentos e vinte e três mil, seiscentos e vinte reais e sessenta e três centavos), descontados os valores indicados no Anexo VI, a ser liberado no tempo e forma previstos na Cláusula Quarta, abaixo.
5. Atualização Monetária e Juros Remuneratórios
O Valor Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional de Custo da Construção - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“ <u>INCC-M</u> ” e “ <u>Atualização Monetária</u> ”, respectivamente). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, de acordo com a fórmula constante no Anexo II desta Cédula, desde a data de desembolso, inclusive, ou da Data de Aniversário dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive (“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”).
6. Prazo
Está Cédula terá seu vencimento em 20 de dezembro de 2023 (“ <u>Data de Vencimento</u> ”), sem prejuízo da possibilidade de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme item 8.1, abaixo, e da Amortização Obrigatória, conforme item 6.1 abaixo, e observado o cronograma de pagamentos, previsto no Anexo I desta Cédula.
7. Local de Pagamento da Dívida
Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.

8. Garantias

- a) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Emitente, oriundos das Unidades já comercializadas, nesta data, pela Emitente a terceiros (“Unidades Vendidas” e “Direitos Creditórios Unidades Vendidas”), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Emitente, oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Emitente até a presente data (“Unidades em Estoque” e “Direitos Creditórios Unidades em Estoque”, sendo que, os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente como “Direitos Creditórios”), a serem formalizadas, nesta data, por meio do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente). Para fins desta Cédula, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Emitente passarão a integrar o conceito de “Unidades Vendidas” e, conseqüentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de “Direitos Creditórios Unidades Vendidas”;
- b) Alienação fiduciária sobre as Unidades (“Alienação Fiduciária Unidades”), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração de “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária”);
- c) Promessa de alienação fiduciária de eventuais imóveis a serem recebidos pela Emitente como parte do pagamento das Unidades Vendidas (“Imóveis em Dação” e “Promessa de Alienação Fiduciária”, respectivamente), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do “*Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*” (“Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária” e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária e com o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, doravante denominados simplesmente como “Instrumentos de Garantia”) e, quando efetivamente constituídas as alienações fiduciárias sobre os Imóveis em Dação, denominadas “Alienações Fiduciárias dos Imóveis em Dação”; e
- d) Garantia fidejussória, prestada nos termos do artigo 897 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil” e “Aval”, respectivamente), por: (i) **ROTTA ELY CONTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2.800, Bairro Praia de Belas, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.614.490/0001-04 (“Rotta Ely”); (ii) **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”); (iii) **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”); (iv) **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 (v) **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”).

9. Destinação dos Recursos e Fundo de Obra

O montante correspondente a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) do Valor Principal (“Fundo de Obra”), a ser inicialmente integralizado pelos titulares dos CRI (“Integralização Inicial”), ficará retido na conta do patrimônio separado dos CRI, conforme descrita no Contrato de Cessão (“Conta Centralizadora”), e será liberado diretamente para a MV, empresa contratada para o gerenciamento da obra dos Empreendimentos Alvo, por conta e ordem da Emitente, líquido do Custo Flat, conforme descrito no Anexo VI desta CCB, após a comprovação, pela Emitente, do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes (conforme definidas abaixo), na forma descrita nos itens 4.4 e 4.5 abaixo, e no Contrato de Cessão, devendo ser utilizado integralmente para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo.

A comprovação da destinação dos recursos será feita pela Emitente (ou diretamente pela MV) mensalmente a partir da Data de Emissão desta Cédula, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV desta Cédula, descrevendo os valores destinados ao Empreendimento Alvo, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento desta Cédula (“Relatório Mensal”), acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos da Cédula, conforme definido no item 4.4 abaixo. Mencionados relatórios deverão ser enviados mensalmente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora.

Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Mensal, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Mensal, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Emitente ao Agente Fiduciário, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Emitente, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão desta Cédula, conforme destinação dos recursos prevista na presente Cédula.

Sempre que solicitado pela Credora, pela Securitizadora, ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Emitente se obriga a comprovar a aplicação dos recursos desta Cédula, em até 10 (dez) Dias Úteis, ou em menor prazo, caso assim solicitado pelo órgão público

solicitante, por meio da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos desta Cédula.

10. Ordem da Destinação dos Direitos Creditórios e Parcelas Vincendas

A Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos, oriundos dos Direitos Creditórios, depositados na Conta Centralizadora, até o último dia do mês imediatamente anterior à Data de Aniversário, na ordem prevista no item 6.1 abaixo.

Caso a Emitente não comprove periodicamente o pagamento da Parcela Vincenda, a Securitizadora estará automaticamente autorizada a promover o pagamento de tal parcela com os recursos provenientes dos Direitos Creditórios que estiverem depositados na Conta Centralizadora, sendo devido, neste caso, pela Emitente à Securitizadora, uma multa pecuniária no montante equivalente a 10% (dez por cento) do valor da Parcela Vincenda. Referida multa deverá ser paga pela Emitente, com recurso próprios, no prazo de 05 (cinco) dias contados da data de pagamento da(s) Parcela(s) Vincenda(s) pela Securitizadora, montante este que será destinado aos titulares dos CRI.

A Emitente deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente, o comprovante de pagamento da parcela referente às Parcelas Vincendas, conforme previstos no Anexo VIII da presente Cédula.

11. Datas de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Datas de Amortização do Valor Principal (“Data de Aniversário”)	Valor Principal	Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito na Cláusula Segunda
Conforme o Cronograma de Pagamentos estabelecido no Anexo I desta Cédula	R\$30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais)	Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito na Cláusula Segunda

IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR

1.1. Pagamento do Saldo Devedor: A Emitente obriga-se a pagar à Credora, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, diretamente à Securitizadora, a dívida representada por esta Cédula em cada Data de Aniversário, informada no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula (sem prejuízo do pagamento das obrigações devidas e das exigibilidades previstas nos demais termos e condições desta Cédula), por meio de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) ou de qualquer outra forma de transferência permitida pela legislação vigente, para a Conta Centralizadora. Caso na Data de Vencimento desta Cédula ainda exista saldo devedor do Valor Principal, a Emitente pagará o referido saldo em parcela única, igualmente, por meio de TED para Conta Centralizadora.

1.1.1. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma a data original de vencimento de cada parcela ou as demais cláusulas e condições desta Cédula, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora.

CLÁUSULA SEGUNDA – JUROS REMUNERATÓRIOS

2.1. Pagamento dos Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com o disposto no item 5 do Quadro Resumo, acima, e pagos mensalmente nas Datas de Aniversário previstas no Anexo I e na forma do item 1.1 desta Cédula.

2.2. Fórmula de Cálculo de Juros Remuneratórios e Atualização Monetária: Os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária serão calculados conforme descrito no Anexo II.

2.3. IOF: Os recursos obtidos pela Emitente por meio desta Cédula serão utilizados para o financiamento do Empreendimento Alvo, conforme previsto no item 9 do Quadro Resumo acima, de modo que a operação de crédito objeto desta Cédula está isenta do IOF, conforme previsto no artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306/07, observado, ainda, o disposto no item 2 do Quadro Resumo.

2.3.1. A Emitente obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar a Credora e a Securitizadora, conforme o caso, em relação ao pagamento de IOF, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos, caso: (i) a utilização do Valor Principal não seja destinada ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo, nos termos desta Cédula; ou (ii) as autoridades competentes entendam que o Empreendimento Alvo não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto nº 6.306/07. Sem prejuízo do disposto neste subitem 2.3.1, a Emitente se responsabiliza, de forma

irrevogável e irretroatável, por todos os custos efetivamente incorridos pela Credora e pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, o qual deverá ser informado à Emitente em até 48 (quarenta e oito) horas, a contar do seu recebimento pela Credora ou Securitizadora.

2.3.2. A Emitente, desde já, autoriza a Credora e a Securitizadora, conforme o caso, a seus exclusivos critérios, a fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos pela Emitente por meio desta Cédula, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral desta Cédula, até o exaurimento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, nos termos das leis tributárias aplicáveis.

CLÁUSULA TERCEIRA – ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA

3.1. Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas nesta Cédula, ou atraso, por parte da Emitente, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor desta Cédula, seja pelos vencimentos constante no Anexo I desta Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Cláusula Quinta, abaixo, será devido pela Emitente, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios, Atualização Monetária e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:

- a) Aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e
- b) Aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, *pro rata die*, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora.

3.1.1. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas nesta Cédula, a Emitente, ultrapassado o prazo de purga da mora de 15 (quinze) dias a contar da data de recebimento da notificação da Credora ou da Securitizadora, conforme o caso, neste sentido, a Emitente estará sujeita à aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.

CLÁUSULA QUARTA – LIBERAÇÃO DO VALOR PRINCIPAL E CONDIÇÕES PRECEDENTES

4.1. 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 desta Cédula e dos demais Documentos da Operação, bem como de seus respectivos anexos por todas as Partes signatárias, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;
- b) Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3 – Bolsa, Brasil, Balcão (“B3”), Segmento CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
- c) Apresentação de relatório de *due diligence* jurídica, abrangendo o Imóvel, a Emitente, os Avalistas, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Emitente, de forma satisfatória à Credora, 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 – RS e da Capital do Estado de São Paulo – SP;
- e) Conclusão satisfatória da auditoria no Custo e Cronograma de Obra, a ser realizado pela MV; e
- f) Comprovação, pela Emitente, de que pelo menos 38% (trinta e oito por cento) das unidades integrantes do Empreendimento Alvo, excetuadas aquelas cabíveis à Congregação, foram alienadas ou prometidas a venda para terceiros adquirentes, de acordo com a validação dos contratos pela Servicer (conforme definido abaixo).

4.1.1. O montante referente à Integralização Inicial constituirá o Fundo de Obras e deverá ficar retido na Conta Centralizadora até o cumprimento das Condições Precedentes para Desembolso, conforme definidas no item 4.2 abaixo.

4.2. 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 Emitente, observados os procedimentos de desembolso previstos no item 4.4 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*, conforme definido no subitem 6.6.2 abaixo, 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 seja de, no máximo, 60% (sessenta por cento), conforme cláusula 4.5.1 abaixo.

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

4.3.1. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente do item 4.3, por parte da Credora, a Emitente compromete-se a encaminhar à Credora as vias originais devidamente registradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.

4.3.2. Caso qualquer das Condições Precedentes da Integralização Inicial não seja verificada ou seja renunciada até 15 de outubro de 2020, a presente Cédula será extinta, não sendo, portanto, exigível e tornando-se sem efeito entre as partes, sem prejuízo de a Emitente pagar ou reembolsar a Securitizadora das Despesas (conforme definido abaixo) incorridas até a referida data; sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado a exclusivo critério da Securitizadora.

4.4. 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 Emissão, e deverão ser liberados, por conta e ordem da Emitente, 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 Emitente 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, previsto no Anexo V desta Cédula ("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.

4.4.1. A Securitizadora deverá providenciar a integralização dos CRI por parte dos investidores, de acordo com o Relatório de Pagamento.

4.5. Custos Extras e Procedimento de Pagamento: As Partes acordaram determinados custos extras indicados no Anexo VII ("Custos Extras"), os quais poderão, obedecida às regras abaixo, serem 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).

4.5.1. A Securitizadora, utilizando-se dos recursos decorrente dos Direitos Creditórios e obedecida a ordem de destinação de recurso indicada no item 6.1 abaixo ("Saldo da Carteira"), procederá ao pagamento dos Custos Extras, limitados a R\$5.925.000,00 reais (cinco milhões, novecentos e vinte e cinco mil reais), de acordo com relatório demonstrando os Custos Extras a incorrer, a ser preparado pela Emitente ("Relatório de Custos Extras"). A Emitente encaminhará mensalmente à Securitizadora um relatório comprovando a destinação dos Custos Extras.

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

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

Onde:

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

Obra a incorrer = Valor relativo ao saldo financeiro de 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, calculado conforme modelo de cálculo discutido previamente com a Devedora, nos termos do Anexo X desta Cédula, 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.

4.5.3. Caso, por qualquer motivo, o LTV deixe de observar o limite máximo de 60% (sessenta por cento), a Emitente e/ou os Avalistas deverão ser notificados pela Securitizadora à aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para o restabelecimento do referido limite, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido, sob pena de aplicação do disposto no item 5.1, alínea “c”, desta Cédula.

4.5.4. Caso o aporte descrito no item 4.5.3 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida comunicação, a Emitente 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 da data da notificação até a data do efetivo pagamento pela Emitente e/ou pelos Avalistas.

CLÁUSULA QUINTA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1. Eventos de Vencimento Antecipado: Esta Cédula poderá ser declarada vencida antecipadamente, tornando-se imediatamente exigível o valor total liberado à Emitente, incluindo o Valor Principal atualizado pelos Juros Remuneratórios, Atualização Monetária e demais encargos não amortizados, sempre de forma não automática, ou seja, mediante deliberação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, na ocorrência das seguintes hipóteses (“Eventos de Vencimento Antecipado”):

- a) Não superação das Condições Precedentes em seus respectivos prazos;
- b) Ocorrência de qualquer uma das causas previstas nos artigos 333, incisos I a III, e do artigo 1.425 do Código Civil, observado no caso das obrigações pecuniárias, o quanto previsto na alínea “b” abaixo;
- c) Não pagamento por parte da Emitente ou de quaisquer um dos Avalistas, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, contados da data do respectivo vencimento, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Cédula, no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer um dos instrumentos de constituição das Garantias;
- d) O vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Emitente ou pelos Avalistas no âmbito do mercado de capitais e/ou mercado financeiro, em montante igual ou superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), não sanado em 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data da declaração do respectivo vencimento antecipado;
- e) Descumprimento, pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Cédula ou no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer Instrumentos de Garantia (incluindo no caso de não fornecimento dos relatórios necessários para acompanhamento das Garantias), cuja mora não tenha sido sanada em até 15 (quinze) dias corridos, contados da data em que a Emitente receber notificação dando conta do descumprimento da obrigação;
- f) Redução do capital social da Emitente, exceto nos casos de redução de capital realizada para fins de absorção de prejuízos, conforme artigo 173 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Lei das S.A.”);
- g) Alteração do quadro social da Emitente e/ou da Rotta Ely, sem prévia aprovação da Credora ou da Securitizadora, conforme o caso;
- h) Pagamento pela Emitente de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio ou a realização

de quaisquer outros pagamentos a seus sócios, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios, caso esta esteja em mora relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Cédula;

- i) Alienação, cessão, doação ou qualquer transferência das Unidades, objeto da Alienação Fiduciária Unidades, enquanto tais Unidades estiverem sujeitas à Alienação Fiduciária Unidades, conforme o caso, e dos imóveis objeto das Alienações Fiduciárias Dação em Pagamento, ressalvadas as hipóteses de venda das Unidades ou dos referidos imóveis a terceiros adquirentes, conforme previsto nesta Cédula; ou dos Direitos Creditórios, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
- j) Cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de quotas) da Emitente;
- k) Ocorrência de qualquer protesto de títulos da Emitente e dos Avalistas, cujo valor unitário ou agregado nos últimos 12 (doze) meses seja igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de recebimento da notificação do protesto, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como a concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título perante o tabelionato competente, ou ainda cancelamento do registro do protesto;
- l) Caso a Emitente e/ou os Avalistas, sejam negativados em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em valores iguais ou superiores a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data em que tomar ciência do cadastro, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título, ou ainda cancelamento do registro do protesto;
- m) No caso de dissolução e/ou liquidação da Emitente e/ou da Rotta Ely;
- n) No caso de a Emitente e/ou a Rotta Ely ajuizarem pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de falência não elidido no período legal, ou insolvência decretada, ou, por qualquer motivo, encerrarem suas atividades, promoverem a alteração de seus objetos sociais ou, por qualquer eventualidade for verificada qualquer outro evento indicador de mudança do estado econômico-financeiro da Emitente e/ou da Rotta Ely, bem como na hipótese de falecimento ou decretação de insolvência civil dos Avalistas pessoas físicas;
- o) Não cumprimento pela Emitente e/ou pelos Avalistas de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não estejam suspensos) ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte ou possa resultar em obrigação de pagamento de valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);

- p) No caso de a Emitente comprovadamente prestar informações incompletas, falsas ou alteradas, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza e que possam razoavelmente levar ao descumprimento de obrigações previstas nesta Cédula, à constituição de qualquer uma das Garantias de que tratam essa Cédula e/ou quaisquer Instrumentos de Garantia;
- q) Caso a Emitente não apresente, em até 15 (quinze) dias corridos, contados da solicitação por escrito da Credora ou da Securitizadora, ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, as informações financeiras e contábeis solicitadas e eventuais esclarecimentos;
- r) Caso o registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária não seja comprovado à Securitizadora no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de assinatura desta CCB, prazo este prorrogável automaticamente 2 (duas) vezes por igual período, desde que a Emitente comprove ter adotado os melhores esforços para cumprir eventuais exigências realizadas pelo competente Oficial de Registro de Imóveis.

5.1.1. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura, a Securitizadora deverá convocar assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado ou não, observados o quórum e os procedimentos previstos no Termo de Securitização. Na hipótese de não instalação da referida assembleia geral de titulares dos CRI por falta de quórum, a Securitizadora não declarará o vencimento antecipado. Declarado o vencimento antecipado, a Emitente deverá pagar, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação neste sentido, todo e qualquer montante pendente de pagamento, ainda que não tenha ocorrido sua Data de Vencimento, incluindo o Valor Principal, Juros Remuneratórios e encargos conforme descrito nesta Cédula, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerado em mora.

5.1.2. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emitente obriga-se a comunicar à Credora e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, assim como se obriga a prestar declaração, sempre que solicitada, sobre o cumprimento dos itens previstos acima.

CLÁUSULA SEXTA – DESTINAÇÃO DE RECURSO E GARANTIAS

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, a Securitizadora em conjunto com a Emitente, e desde que cumprido o LTV, devem direcionar os recursos excedentes da seguinte forma:
 - (a) Retenção na Conta Centralizadora para pagamento das obrigações previstas neste item (a) dos meses subsequentes garantidas dos próximos períodos; e/ou
 - (b) Pagamento dos Custos Extras se o LTV for alcançado; e/ou
 - (c) Pagamento do custo de obra, de acordo com Relatório de Pagamento.

(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 “repasso”:

- 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 dos incisos “i” a “vii” 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.

6.2. 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) Promessa de Alienação Fiduciária; e (iv) Aval.

6.3. Cessão Fiduciária: Por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária será constituída a cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e a promessa de cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, os quais são tratados, em conjunto, na presente Cédula como “Direitos Creditórios”.

6.3.1. Nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, este deverá ser aditado de tempos em tempos de forma a contemplar todos os Direitos Creditórios cedidos à Securitizadora em razão da venda das Unidades em Estoque.

6.3.2. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

6.4. Alienação Fiduciária Unidades: Por meio da celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária será constituída a alienação fiduciária sobre as Unidades.

6.4.1. A Securitizadora declara e reconhece que as Unidades em Estoque integram o ativo circulante da Emitente e que se destinam a comercialização a terceiros. Em vista disso, quando da quitação integral do preço de quaisquer dos instrumentos de comercialização das Unidades em Estoque, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente quitante, e recebimento pela Securitizadora dos recursos na Conta Centralizadora, para que esta proceda conforme o previsto no item 6.1, acima, a

Securitizadora providenciará a liberação da respectiva Alienação Fiduciária Unidades em Estoque, sendo certo que a Securitizadora obrigará-se a apresentar à Emitente, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que a Emitente apresentar os documentos comprobatórios da quitação da referida Unidade em Estoque pelo respectivo adquirente, o termo de liberação da referida garantia, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários à liberação da Alienação Fiduciária Unidades em Estoque.

6.4.2. Caso o adquirente de determinada Unidade, para realizar o pagamento do preço de venda da respectiva Unidade, obtenha financiamento com uma instituição financeira e a referida instituição financeira exija a liberação prévia da Alienação Fiduciária Unidades em Estoque constituída sobre esta Unidade, as seguintes providências poderão ser tomadas:

- (i) A Securitizadora obriga-se, neste ato, a comparecer como parte interveniente no respectivo instrumento que formalize o financiamento entre o adquirente e a instituição financeira, com a finalidade de liberar a Alienação Fiduciária Unidades em Estoque constituída sobre a Unidade em Estoque objeto do financiamento, sendo certo, no entanto, que tal liberação estará condicionada à previsão no referido contrato de financiamento de que a liberação pela instituição financeira de 100% (cem por cento) do valor total financiado será realizada na Conta Centralizadora, para fins de Amortização Obrigatória, sem prejuízo do disposto no item 6.1, acima; ou
- (ii) Caso, por determinação da instituição financeira financiadora, a Securitizadora não possa figurar como interveniente anuente no respectivo contrato de financiamento, a Emitente se obriga a aportar recursos próprios na Conta Centralizadora, no montante a ser financiado pela instituição financeira, sem prejuízo do disposto no item 6.1, acima. Em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do referido aporte na Conta Centralizadora, a Securitizadora liberará a Alienação Fiduciária Unidades constituída sobre a Unidade em Estoque objeto do financiamento.

6.5. Promessa de Alienação Fiduciária: Em razão da venda das Unidades, a Emitente poderá receber dos adquirentes destas, como parte do pagamento do preço de aquisição, eventuais imóveis, os quais serão alienados fiduciariamente em favor da Securitizadora, para fins de garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

6.5.1. A Alienação Fiduciária dos Imóveis em Dação deverá ser formalizada por meio de instrumento particular, prenotado no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de sua celebração.

6.6. Venda das Unidades: Fica desde já certo e ajustado de que a Emitente poderá realizar a venda das Unidades para terceiros, uma vez que tais Unidades integram o ativo circulante da Emitente e se destinam a comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta Centralizadora.

6.6.1. De forma que a Credora e a Securitizadora possam acompanhar as vendas das Unidades, após a constituição da Cessão Fiduciária a Emitente obriga-se a enviar mensalmente à Credora e à Securitizadora, sempre até o dia 10 (dez) de cada mês: (i) relatório contendo todas as vendas de Unidades realizadas no mês imediatamente anterior (“Período de Verificação da Cessão Fiduciária”) e estoque; (ii) relatório de obras, quando iniciadas; e (iii) relatório de fechamento da carteira de recebíveis (em conjunto, os “Relatórios”).

6.6.2. Os Relatórios deverão ser elaborados por empresa especializada (“Servicer”) a ser indicada pela Emitente e aprovada pela Credora e/ou a Securitizadora, conforme o caso, às custas da Emitente. O Servicer também será responsável pela emissão dos boletos referentes ao pagamento do preço de aquisição das Unidades.

6.7. Aval: Adicionalmente, para garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas, os Avalistas comparecem nessa Cédula, na condição de avalistas, e declaram-se responsáveis pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações constantes desta Cédula, os quais poderão, a qualquer tempo, vir a serem chamados para honrar as obrigações ora assumidas, na eventualidade da Emitente deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos.

6.7.1. Os Avalistas declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, serem avalistas, coobrigados, solidariamente responsáveis com a Emitente, e principal pagadores das obrigações constantes desta Cédula.

6.7.2. O valor relativo às obrigações constantes desta Cédula será pago pelos Avalistas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir de comunicação por escrito enviada para os Avalistas informando a falta de pagamento de qualquer valor devido pela Emitente na data de pagamento respectiva, nos termos desta Cédula. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Cédula.

6.7.3. Os Avalistas, desde já, concordam e se obrigam a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos desta CCB; e (ii) caso receba qualquer valor da Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Securitizadora para pagamento das Obrigações Garantidas.

6.7.4. Os Avalistas expressamente renunciam aos benefícios de ordem, novação, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e artigos 130 e 794, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (“Código de Processo Civil”).

6.7.5. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante a Credora.

6.7.6. Os Avalistas sub-rogar-se-ão nos direitos do titular desta Cédula caso venham a honrar, total ou parcialmente, o Aval objeto desta Cláusula, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada.

6.7.7. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Avalistas em relação ao Aval ora prestado será efetuado de modo que o titular desta Cédula receba dos Avalistas os valores que seriam pagos caso o pagamento fosse efetuado pela própria Emitente.

6.7.8. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo titular desta Cédula (i) dos requisitos legais requeridos para validade da outorga do Aval; e (ii) dos prazos para execução do Aval, não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo o Aval ser executado e exigido pela Credora ou pela Securitizadora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral quitação das obrigações constantes desta Cédula.

CLÁUSULA SÉTIMA – COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL

7.1. Cobrança Judicial ou Extrajudicial: Se, para recebimento de seu crédito, a Credora tiver que recorrer a meios de cobrança judicial e/ou extrajudicial, a Emitente pagará as taxas e custas judiciais, honorários advocatícios, e quaisquer outras despesas relacionadas à cobrança, que serão devidamente incorporadas ao saldo devedor.

7.1.1. Fica desde já acordado que o valor dos honorários advocatícios, em caso de cobrança judicial, será arbitrado judicialmente.

7.1.2. A Emitente reconhece que esta Cédula é título executivo extrajudicial e representa dívida certa, líquida e exigível, nos termos do artigo 28 da Lei nº 10.931/04 e do artigo 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA OITAVA – PAGAMENTO ANTECIPADO

8.1. Pagamento Antecipado: Sem prejuízo das Amortizações Antecipadas Obrigatórias, a

qualquer tempo contado da data de emissão dessa Cédula, a Emitente, a seu exclusivo critério, poderá realizar a amortização extraordinária facultativa e antecipada, total ou parcial, dessa Cédula, desde que com recursos próprios, ou seja, que não sejam oriundos dos Direitos Creditórios, mediante aviso de 10 (dez) dias de antecedência, desde que a Emitente amortize essa Cédula pelo saldo devedor atualizado acrescido do pagamento de prêmio no montante equivalente a 3% (três por cento) incidente sobre o valor do saldo devedor dessa Cédula, em caso de amortização total, ou sobre o valor a ser amortizado, em caso de amortização parcial (“Amortização Extraordinária Facultativa”).

8.1.1. Não haverá a incidência de prêmio nas hipóteses de Amortizações Antecipadas Obrigatórias.

CLÁUSULA NONA – COMUNICAÇÕES

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

9.1.1. 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 corridos após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes nesta Cédula, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

Se para a Emitente:

SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Avenida Borges de Medeiros, nº 2800

CEP 90110-150, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul

At.: Sr. Pedro Ely

Tel.: (051) 3018-1700

E-mail: pedro@rottaely.com.br

Se para a Credora:

COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP

Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, Conjunto 501

CEP 90560-002, Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul

At.: Sr. Luis Felipe C. Carchedi

Telefone: (51) 3515-6201

E-mail: operacional@chhipotecaria.com.br

Se para a Securitizadora:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152

Cidade de São Paulo – SP

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: (11) 4562-7080

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

Se para os Avalistas:

ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Avenida Borges de Medeiros, nº 2800, Bairro Praia de Belas

CEP 90110-150, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul

At.: Pedro Ely

Tel.: (51) 3018-1700

E-mail: pedro@rottaely.com.br

TIAGO ROTA ELY

Rua Dr. Florêncio Ygartua, nº 60, apartamento 405, Bairro Moinhos de Vento

CEP 90430-010, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul;

Tel.: (51) 3018-1700

E-mail: tiago@rottaely.com.br

PEDRO ROTA ELY

Rua Vicente Fontoura, nº 2905/205, Bairro Rio Branco

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

Tel.: (51) 3018-1700

E-mail: pedro@rottaely.com.br

MARIA CRISTINA ROTA ELY

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

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

Tel.: (51) 3013-5288

E-mail: cristinarottaely@gmail.com

RICARDO ELY

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

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

Tel.: (51) 3013-5288

E-mail: ricaely10@gmail.com

CLÁUSULA DEZ – CESSÃO DE CRÉDITO

10.1. Cessão: Os Créditos Imobiliários decorrentes desta Cédula serão cedidos, nesta data, para a Securitizadora, conforme o disposto no Contrato de Cessão, para que tais créditos, representados pela CCI, sejam vinculados aos CRI de sua emissão. Dessa forma, a Emitente desde já concorda com a referida cessão para a Securitizadora. Com a celebração do Contrato de Cessão e assinatura do endosso no verso desta Cédula, a Securitizadora ficará sub-rogada em todos os direitos, ações e obrigações da Credora decorrentes direta ou indiretamente desta Cédula, podendo, inclusive, cobrar o Valor Principal, os Juros Remuneratórios e demais encargos na forma aqui pactuada. Sem prejuízo do disposto acima a Securitizadora poderá posteriormente ceder os Créditos Imobiliários para terceiros.

CLÁUSULA ONZE – REGISTRO

11.1. Registro na B3: Esta Cédula não será registrada na B3.

CLÁUSULA DOZE – OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMITENTE

12.1. Obrigações da Emitente: Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta CCB, a Emitente:

- a) Manterá constantemente atualizado e por escrito, junto à Credora o seu endereço. Para efeito de comunicação/conhecimento sobre qualquer ato ou fato decorrente desta CCB, estas serão automaticamente consideradas intimadas nos termos da Cláusula Nona, acima;
- b) Responsabilizar-se-á pela veracidade e exatidão dos dados e informações ora prestados e/ou enviados à Credora;
- c) Entregará à Credora, mediante solicitação da Credora neste sentido e em data razoavelmente requerida pelo Credora, os documentos solicitados para atualização daqueles já entregues, ou que venham a ser exigidos pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;
- d) Dará ciência desta CCB e de seus termos e condições aos seus administradores e farão com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- e) Informará à Credora qualquer descumprimento de qualquer de suas respectivas obrigações nos termos desta Cédula, bem como a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- f) Comunicará imediatamente à Credora e ao titular dos Créditos Imobiliários representados

por esta Cédula a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam de seu conhecimento e que possam comprometer, de maneira relevante, o pontual cumprimento das obrigações assumidas nesta Cédula;

- g) Utilizará os recursos recebidos, em virtude desta CCB, exclusivamente no Empreendimento Alvo;
- h) Não transferirá ou cederá as suas obrigações, descritas nesta CCB, para terceiros sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, da Credora;
- i) Arcará com todas as despesas, tributos, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, B3, registros de títulos e documentos e demais despesas necessárias para a formalização desta CCB e para a perfeita formalização dos demais documentos da Oferta Pública Restrita;
- j) Comprovará mensalmente à Credora e ao Agente Fiduciário dos CRI as despesas incorridas e investimentos efetuados no Empreendimento Alvo, até o montante desta Cédula, nos termos e prazos estabelecidos nesta CCB;
- k) Enviará, com até 02 (dois) Dias Úteis de antecedência do prazo final estabelecido pela autoridade fiscal, a contar de solicitação nesse sentido, quaisquer documentos eventualmente solicitados pelo Credor necessários para comprovação de que os recursos desta CCB estão sendo ou foram aplicados exclusivamente no Empreendimento Alvo;
- l) Cumprirá rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas e/ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, especialmente as elencadas na Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, conforme alterada (“Política Nacional de Meio Ambiente”), estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão;
- m) Procederá todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- n) Não realizará operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;
- o) Manterá durante a vigência desta CCB, todas as declarações prestadas vigentes e eficazes;
e
- p) Disponibilizará seu balanço patrimonial, as demonstrações financeiras do exercício e as

demais demonstrações contábeis exigidas em leis, e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, em até 02 (dois) úteis, a contar da solicitação da Credora.

12.2. Declarações comuns da Emitente e dos Avalistas: A Emitente e os Avalistas declaram, conforme aplicável, que:

- a) Todas as autorizações legais, regulamentares e societárias necessárias à celebração desta CCB e cumprimento das obrigações aqui previstas foram obtidas e encontram-se válidas na data da assinatura deste instrumento;
- b) Possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar esta CCB, 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;
- c) Tomaram todas as medidas necessárias para autorizar a celebração desta CCB, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas nesta CCB;
- d) Esta CCB é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- e) A celebração desta CCB e o cumprimento de suas obrigações: **(e.1)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários, conforme aplicável; **(e.2)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(e.3)** não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; **(e.4)** não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e **(e.5)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;
- f) Estão aptos a cumprir as obrigações previstas nesta Cédula e agirá em relação às Partes de boa-fé e com lealdade;
- g) Os representantes legais ou mandatários que assinam esta Cédula não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta Cédula e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- h) Os representantes legais ou mandatários que assinam esta Cédula têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nesta Cédula;
- i) Todos os mandatos outorgados nos termos desta Cédula o foram como condição do

negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretroatável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

- j) As discussões sobre o objeto contratual desta Cédula foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- k) Foram informada/o(s) e avisada/o(s) de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Cédula e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
- l) Esta Cédula 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;
- m) Não omitiu qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica da Emitente e/ou das Avalistas em prejuízo da Credora, ou cuja omissão, no contexto da Oferta Restrita, faça com que alguma declaração desta Cédula ou nos Instrumentos de Garantia seja enganosa, incorreta ou inverídica;
- n) As declarações e garantias prestadas nesta Cédula são verdadeiras, suficientes, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data de emissão desta Cédula e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;
- o) Os representantes legais ou mandatários que assinam esta Cédula foram assessorados por consultorias legais e têm 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 são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos em nome da Emitente;
- p) Atuam em conformidade com a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act (UKBA)* (“Leis Anticorrupção”), na medida em que **(p.1)** mantêm políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; **(p.2)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, da Emitente e/ou sua controladora; e **(p.3)** cumpre as Leis Anticorrupção na realização de suas atividades; assim como se obriga a informar, imediatamente, por escrito, à

Securitizedora e ao Agente Fiduciário, detalhes de qualquer violação às Leis Anticorrupção;

- q) Encontram-se adimplentes com o cumprimento das obrigações constantes desta Cédula e dos Instrumentos de Garantia e não ocorreu, nem está em curso, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou qualquer evento ou ato que possa configurar um Evento de Vencimento Antecipado; e
- r) No caso de pessoa física, possuem o estado civil declarado à Credora, de forma que não vivem em união estável e, se casados, o regime de casamento dispensa o comparecimento do cônjuge neste instrumento.

12.3. Consulta ao SCR: A Emitente declara-se ciente e de acordo com os termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.571, de 26 de maio de 2017, conforme alterada, e, desde a presente data, autoriza a Credora e as demais empresas a ele ligadas ou por ele controladas, bem como seus sucessores, a consultar e registrar os débitos e responsabilidades decorrentes de operações de crédito que constem ou venham a constar em nome da Emitente no Sistema de Informações de Crédito (“SCR”) gerido pelo Banco Central do Brasil ou nos sistemas que venham a complementar ou a substituir o SCR.

CLÁUSULA TREZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Novação: O não exercício pela Credora de qualquer faculdade ou direito que lhe assista não importará em novação ou em qualquer alteração das condições estatuídas nesta Cédula.

13.2. Alterações: A presente Cédula somente poderá ser alterada mediante aditivo próprio devidamente assinado pelas Partes.

13.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários oriundos desta Cédula, a assinatura da Credora, não será exigida para realização de alterações aos termos e condições deste instrumento, de forma que serão considerados como válidos os aditamentos celebrados apenas pela Emitente e pela Securitizedora no momento do aditamento, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar a atual Credora, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

13.3. Proteção de Dados: A Emitente e os Avalistas consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

13.4. Prorrogação dos Prazos: Caso qualquer das datas estipuladas no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula recaia em sábados, domingos ou feriados, o pagamento estipulado deverá ser realizado, pela Emitente, no primeiro Dia Útil subsequente.

13.5. Dados e Informações da Emitente: A Emitente, neste ato, autoriza a Credora a acessar dados e informações financeiras, a seu respeito, junto ao Banco Central do Brasil, Sistema de Informação de Crédito do Banco Central e SERASA – Centralização de Serviços dos Bancos S.A. Para quaisquer outros órgãos, entidades ou empresas, julgados pertinentes pela Credora, este deverá buscar autorização expressa da Emitente.

13.6. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, “Dia Útil” significa de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais.

13.7. Título Executivo Extrajudicial: A presente Cédula constitui um título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil. A Emitente reconhece a certeza e a liquidez do total da dívida ora contraída, nos termos da Lei nº 10.931/04, compreendendo o Valor Principal atualizado conforme Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, taxas, comissões, impostos e quaisquer outros encargos, conforme aplicáveis.

13.8. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos desta Cédula e de suas Garantias, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Esta Cédula será emitida em 03 (três) vias de igual teor e conteúdo, sendo apenas a via da Credora denominada de “via negociável”.

São Paulo, 09 de outubro de 2020.

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

(Páginas de assinaturas abaixo.)

(Página de assinaturas 1/3 da Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7, emitida pela SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP)

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

Emitente

(Página de assinaturas 2/3 da *Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7*, emitida pela SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP)

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Credora

(Página de assinaturas 3/3 da “Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7, emitida SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP)

Avalistas:

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

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: 294.282.580-49

RG: 103.022.988-2 SSP/RS

Testemunhas:

1. _____

Nome:

CPF:

2. _____

Nome:

CPF:

(verso da Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7)

TERMO DE ENDOSSO

Por meio do presente Termo de Endosso o credor desta Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7 (“CCB”), **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Endossante”), endossa essa CCB para a **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 (“Securizadora”), transferindo todos os direitos constante desta CCB, passando a Securizadora a ser o novo “Credor” desta CCB, a qual passa a ser sua legítima titular para todos os fins de direito, sem qualquer responsabilidade do Endossante pelo pagamento da CCB e pela solvência do Emitente, nos termos do artigo 914 do Código Civil, compreendendo a cessão de todos e quaisquer direitos, garantias, indenizações, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos créditos oriundos da CCB, ficando expressamente vedada a realização de novos endossos.

São Paulo/SP, 09 de outubro de 2020.

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Por:

Por:

Cargo:

Cargo:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Por:

Por:

Cargo:

Cargo:

Testemunhas:

1. _____

2. _____

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Período	Data Aniversário	Paga Juros?	% Tai
Emissão			
1	20/10/2020	S	0,00%
2	20/11/2020	S	0,00%
3	20/12/2020	S	0,00%
4	20/01/2021	S	0,00%
5	20/02/2021	S	0,00%
6	20/03/2021	S	0,00%
7	20/04/2021	S	0,00%
8	20/05/2021	S	0,00%
9	20/06/2021	S	0,00%
10	20/07/2021	S	0,00%
11	20/08/2021	S	0,00%
12	20/09/2021	S	0,00%
13	20/10/2021	S	0,00%
14	20/11/2021	S	0,00%
15	20/12/2021	S	0,00%
16	20/01/2022	S	0,00%
17	20/02/2022	S	0,00%
18	20/03/2022	S	0,00%
19	20/04/2022	S	0,00%
20	20/05/2022	S	0,00%
21	20/06/2022	S	0,00%
22	20/07/2022	S	0,00%
23	20/08/2022	S	0,00%
24	20/09/2022	S	0,00%
25	20/10/2022	S	0,00%
26	20/11/2022	S	0,00%
27	20/12/2022	S	0,00%
28	20/01/2023	S	0,00%
29	20/02/2023	S	0,00%
30	20/03/2023	S	0,00%
31	20/04/2023	S	0,00%
32	20/05/2023	S	0,00%
33	20/06/2023	S	0,00%
34	20/07/2023	S	0,00%
35	20/08/2023	S	0,00%

36	20/09/2023	S	0,00%
37	20/10/2023	S	0,00%
38	20/11/2023	S	0,00%
39	20/12/2023	S	100,00%

ANEXO II – CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

A Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios serão calculados da seguinte forma:

1.1. Atualização Monetária: O valor nominal ou o saldo do valor nominal da Cédula será objeto de Atualização Monetária mensal, de acordo com a variação positiva do INCC-M, até a Data de Vencimento conforme descrito abaixo:

$$SDA = SDB \times C$$

Onde:

- SDA = Saldo Devedor Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- SDB = saldo devedor na data do desembolso da Cédula ou saldo devedor após cada amortização da Cédula, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- C = Fator da variação mensal positiva do INCC-M, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \left(\frac{NI_{m-2}}{NI_{m-3}} \right)^{\frac{dcp}{act}}$$

Onde:

- NI_{m-2} = Número Índice do INCC-M do segundo mês imediatamente anterior ao mês de emissão da Cédula, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro de 2020, será utilizado o número índice do mês de agosto de 2020;
- NI_{m-3} = Número Índice do INCC-M do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão da Cédula, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro de 2020, será utilizado o número índice do mês de julho de 2020;
- dcp = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro

de 2020, o dcp será o número de dias corridos entre a data da primeira integralização do CRI e 20 de outubro de 2020.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, e a próxima Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, sendo dct um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro de 2020, o dct será igual a 30.

Na hipótese de não divulgação do NI_{m-2} até qualquer uma das Datas de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação positiva do INCC-M, será aplicada a última variação positiva do índice conhecida.

A aplicação do INCC-M, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento à presente Cédula ou qualquer outra formalidade.

1.2. Juros Remuneratórios: serão pagos mensalmente, em cada Data de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula, com base na seguinte fórmula:

$$J = SDA \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima

Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde:

i = 12,68 (doze inteiros e sessenta e oito centésimos);

dcp = conforme definido acima.

dct = conforme definido acima.

1.3. Cálculo da Amortização: O Saldo Devedor Atualizado será pago em parcela única na Data de Vencimento, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$AMI = SDA \times TAI$$

Onde:

AMI= Valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima;

TAI = Taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com o Anexo IV desta Cédula.

ANEXO III – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- a) **Empreendimento Alvo:** Empreendimento Flag Ship
- b) **Matrícula:** 123.031
- c) **Cartório de Registro de Imóveis:** 4ª Zona de Porto Alegre/RS
- d) **Proprietário:** SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.080.159/0001-24
- e) **% Lastro nesta Oferta:** 100%
- f) **Empreendimento objeto de destinação de recursos em outra emissão de CRI?:** Não
- g) **Gastos totais a incorrer:** R\$30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais)
- h) **Valor total da oferta:** R\$30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais)
- i) **Cronograma indicativo da aplicação dos recursos:**

Mês (a partir da Data de Emissão)	Cronograma Estimado	
	% Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento Alvo decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)
1	5,47%	1.669.377,05
2	3,89%	1.186.772,85
3	2,22%	677.434,72
4	2,66%	810.754,26
5	2,75%	837.879,47
6	2,28%	695.514,00
7	2,25%	686.730,05
8	2,44%	743.138,81
9	3,66%	1.115.712,45
10	4,04%	1.232.071,68
11	4,52%	1.379.682,83
12	4,79%	1.461.039,25
13	5,09%	1.552.194,35

PIRATINI

COMPANHIA HIPOTECÁRIA

14	5,21%	1.590.560,29
15	5,16%	1.575.129,66
16	5,02%	1.531.456,86
17	4,81%	1.468.347,23
18	4,14%	1.262.273,45
19	4,07%	1.241.824,92
20	4,19%	1.277.743,51
21	3,99%	1.216.528,23
22	3,87%	1.181.317,59
23	3,39%	1.032.660,50
24	2,87%	874.728,15
25	2,76%	841.403,89
26	2,72%	830.820,55
27	1,73%	526.903,35

**ANEXO IV – MODELO DE RELATÓRIO MENSAL DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DOS
RECURSOS**

Empresa Contratada	Descrição do Serviço	Nº da Nota Fiscal	Valor da Nota Fiscal	Data do Pagamento

ANEXO V – CRONOGRAMA DE OBRAS X DESEMBOLSO DO VALOR PRINCIPAL

Período	Medição Física		Liberação	
	Mensal	Acumulada	Mensal	Acumulada
1	5,47%	5,47%	1.669.377	1.669.377
2	3,89%	9,36%	1.186.773	2.856.150
3	2,22%	11,59%	677.435	3.533.585
4	2,66%	14,24%	810.754	4.344.339
5	2,75%	16,99%	837.879	5.182.218
6	2,28%	19,27%	695.514	5.877.732
7	2,25%	21,52%	686.730	6.564.462
8	2,44%	23,96%	743.139	7.307.601
9	3,66%	27,62%	1.115.712	8.423.314
10	4,04%	31,66%	1.232.072	9.655.385
11	4,52%	36,18%	1.379.683	11.035.068
12	4,79%	40,97%	1.461.039	12.496.107
13	5,09%	46,06%	1.552.194	14.048.302
14	5,21%	51,27%	1.590.560	15.638.862
15	5,16%	56,44%	1.575.130	17.213.992
16	5,02%	61,46%	1.531.457	18.745.449
17	4,81%	66,27%	1.468.347	20.213.796
18	4,14%	70,41%	1.262.273	21.476.069
19	4,07%	74,48%	1.241.825	22.717.894
20	4,19%	78,67%	1.277.744	23.995.638
21	3,99%	82,66%	1.216.528	25.212.166
22	3,87%	86,54%	1.181.318	26.393.484
23	3,39%	89,92%	1.032.661	27.426.144
24	2,87%	92,79%	874.728	28.300.872
25	2,76%	95,55%	841.404	29.142.276
26	2,72%	98,27%	830.821	29.973.097
27	1,73%	100,00%	526.903	30.500.000

ANEXO VI – CUSTO FLAT

Emissão	Agente	Base	Vlr Líquido	Imposto	Valor Total
Securizadora (emissão e distribuição)	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
TOTAL CUSTOS FLAT					76.379,37

ANEXO VII – CUSTOS EXTRAS

Serão caracterizados como “Custos Extras”:

EMPREENDIMENTO ALVO	TOTAL
(-) Incorporação	-340.000
(-) Legalização	-135.000
(-) Marketing Vendas	-1.250.000
(-) Marketing Produto	-190.000
(-) G&A	-3.500.000
(-) Financeiro	-510.000
TOTAL	-5.925.000

ANEXO VIII – CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS PARCELAS VINCENDAS

Número da Parcela Vincenda	Data do Pagamento	Montante (R\$)
1	05/11/2020	30.000,00
2	05/12/2020	30.000,00
3	05/01/2021	30.000,00
4	05/02/2021	86.783,98
Total		206.783,98

ANEXO IX – UNIDADES PERMUTADAS

LOJA 01 – Localizada no pavimento Subsolo II, com mezanino, a primeira a contar da esquerda para a direita de quem Avenida Dr. João Simplício Alves de Carvalho olhar o empreendimento, com área real privativa de 120,47m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,05m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,38m², e área real total de 136,90m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,010315 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

LOJA 02 – Localizada no pavimento Subsolo II, com mezanino, a segunda a contar da esquerda para a direita de quem Avenida Dr. João Simplício Alves de Carvalho olhar o empreendimento, com área real privativa de 98,29m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 13,10m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,31m², e área real total de 111,70m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008417 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

LOJA 03 – Localizada no pavimento Subsolo II, com mezanino, a terceira a contar da esquerda para a direita de quem Avenida Dr. João Simplício Alves de Carvalho olhar o empreendimento, com área real privativa de 60,78m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 8,10m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,19m², e área real total de 69,07m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,005204 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

LOJA 04 – Localizada no pavimento Subsolo II, a quarta a contar da esquerda para a direita de quem Avenida Dr. João Simplício Alves de Carvalho olhar o empreendimento, com área real privativa de 50,24m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 6,69m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,16m², e área real total de 57,09m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004302 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

LOJA 05 – Localizada no pavimento Subsolo II, com mezanino, a sexta a contar da direita para a esquerda de quem da Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca olhar o empreendimento, com área real privativa de 65,16m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 8,68m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,20m², e área real total de 74,04m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,005579 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

LOJA 06 – Localizada no pavimento Subsolo II, com mezanino, a quinta a contar da direita para a esquerda de quem da Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca olhar o empreendimento, com área real privativa de 84,27m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 11,23m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,26m², e área real total de

95,76m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,007216 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

LOJA 07 – Localizada no pavimento Subsolo II, a quarta a contar da direita para a esquerda de quem da Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca olhar o empreendimento, com área real privativa de 49,08m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 6,54m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,15m², e área real total de 55,77m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004202 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

LOJA 08 – Localizada no pavimento Subsolo II, a terceira a contar da direita para a esquerda de quem da Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca olhar o empreendimento, com área real privativa de 48,66m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 6,48m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,15m², e área real total de 55,29m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004167 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

LOJA 09 – Localizada no pavimento Subsolo II, a segunda a contar da direita para a esquerda de quem da Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca olhar o empreendimento, com área real privativa de 47,90m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 6,39m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,15m², e área real total de 54,44m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004102 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

LOJA 10 – Localizada no pavimento Subsolo II, a primeira a contar da direita para a esquerda de quem da Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca olhar o empreendimento, com área real privativa de 66,00m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 8,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,21m², e área real total de 75,01m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,005651 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 01 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o primeiro à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 12,00m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 17,43m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,05m², e área real total de 29,48m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001208 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 02 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o segundo à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 12,00m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 17,43m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,05m², e área

real total de 29,48m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001208 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 03 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o terceiro à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 12,00m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 17,43m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,05m², e área real total de 29,48m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001208 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 04 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o quarto à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 12,00m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 17,43m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,05m², e área real total de 29,48m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001208 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 05 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o quinto à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 12,00m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 17,43m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,05m², e área real total de 29,48m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001208 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 06 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o sexto à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 12,00m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 17,43m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,05m², e área real total de 29,48m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001208 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 07 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o sétimo à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 12,00m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 17,43m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,05m², e área real total de 29,48m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001208 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 08 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o oitavo à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 12,00m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 17,43m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,05m², e área

real total de 29,48m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001208 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 09 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o nono à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 11,50m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,70m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 28,24m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001159 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. **BOX 10** – Localizado no Pavimento Subsolo II, o décimo à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 11 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o décimo primeiro à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 12 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o décimo segundo à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 13 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o décimo terceiro à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 14 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o décimo quarto à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 15 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o décimo quinto à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 16 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o décimo sexto à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 17 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o décimo sétimo à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 18 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o décimo oitavo à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 19 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o décimo nono à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 20 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o vigésimo à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 21 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o vigésimo primeiro à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 22 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o vigésimo segundo à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 23 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o vigésimo terceiro à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 24 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o vigésimo quarto à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 25 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o vigésimo quinto à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 26 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o segundo à direita de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 27 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o terceiro à direita de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 28 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o quarto à direita de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 29 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o quinto à direita de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 30 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o sexto à direita de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 16,10m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 23,38m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,05m², e área real total de 39,53m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001622 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 31 – DUPLO – Localizado no Pavimento Subsolo II, o sétimo à direita de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 22,54m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 32,74m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,07m², e área real total de 55,35m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002270 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 32 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o oitavo à direita de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 16,10m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 23,38m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,05m², e área real total de 39,53m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001622 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 33 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o nono à direita de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 34 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o décimo à direita de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 35 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o décimo primeiro à direita de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 36 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o décimo segundo à direita de quem ingressa na circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 37 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o primeiro à direita de quem ingressa na circulação secundária de veículos à direita da circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 38 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o segundo à direita de quem ingressa na circulação secundária de veículos à direita da circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 39 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o primeiro à esquerda de quem ingressa na circulação secundária de veículos à direita da circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 40 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o segundo à esquerda de quem ingressa na circulação secundária de veículos à direita da circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,37m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,04m², e área real total de 25,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001066 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 41 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o terceiro à esquerda de quem ingressa na circulação secundária de veículos à direita da circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 11,04m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,03m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,05m², e área real total de 27,12m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001111 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 42 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o quarto à esquerda de quem ingressa na circulação secundária de veículos à direita da circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 11,04m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,03m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,05m², e área real total de 27,12m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001111 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 43 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o terceiro à direita de quem ingressa na circulação secundária de veículos à direita da circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 11,04m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,03m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,05m², e área real total de 27,12m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001111 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 44 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o quarto à direita de quem ingressa na circulação secundária de veículos à direita da circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 11,04m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,03m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,05m², e área real total de 27,12m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001111 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 45 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o quinto à direita de quem ingressa na circulação secundária de veículos à direita da circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 11,04m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,03m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,05m², e área real total de 27,12m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001111 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 46 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o sexto à direita de quem ingressa na circulação secundária de veículos à direita da circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 11,04m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,03m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,05m², e área real total de 27,12m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001111 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 47 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o sétimo à direita de quem ingressa na circulação secundária de veículos à direita da circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 11,04m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,03m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,05m², e área real total de 27,12m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001111 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 48 – Localizado no Pavimento Subsolo II, o oitavo à direita de quem ingressa na circulação secundária de veículos à direita da circulação principal de veículos pelo único acesso localizado na Rua Maj. P. M. Antônio Pompilho da Fonseca, com área real privativa de 11,04m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,03m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,05m², e área real total de 27,12m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001111 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

APARTAMENTO 801 – Localizado no 8º pavimento, ao fundo da circulação à esquerda de quem ingressa pelos elevadores, com área real privativa de 82,15m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 32,44m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,31m², e área real total de 114,90m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008591 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

APARTAMENTO 901 – Localizado no 9º pavimento, ao fundo da circulação à esquerda de quem ingressa pelos elevadores, com área real privativa de 82,15m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 32,44m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,31m², e área real total de 114,90m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008591 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

APARTAMENTO 805 – Localizado no 8º pavimento, na circulação à direita de quem chega pelos elevadores, sendo o primeiro à esquerda de quem ingressa na dita circulação, com área real

privativa de 45,60m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,00m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,17m², e área real total de 63,77m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004769 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

APARTAMENTO 807 – Localizado no 8º pavimento, na circulação à direita de quem chega pelos elevadores, sendo o segundo à esquerda de quem ingressa na dita circulação, com área real privativa de 44,94m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 17,74m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,17m², e área real total de 62,85m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004700 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

APARTAMENTO 907 – Localizado no 9º pavimento, na circulação à direita de quem chega pelos elevadores, sendo o segundo à esquerda de quem ingressa na dita circulação, com área real privativa de 44,94m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 17,74m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,17m², e área real total de 62,85m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004700 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

APARTAMENTO 401 – Localizado no 4º pavimento, ao fundo da circulação à esquerda de quem ingressa pelos elevadores, com área real privativa de 82,15m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 32,44m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,31m², e área real total de 114,90m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,008591 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 88 – Localizado no pavimento subsolo I, com acesso pela entrada de veículos situada à esquerda da guarita, de quem postado na Rua Cipó olhar o empreendimento, sendo o décimo quinto à direita de quem ingressa na circulação principal de veículos, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 2,09m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,02m², e área real total de 12,69m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000553 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 90 – Localizado no pavimento subsolo I, com acesso pela entrada de veículos situada à esquerda da guarita, de quem postado na Rua Cipó olhar o empreendimento, sendo o décimo terceiro à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 2,09m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,02m², e área real total de 12,69m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000553 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 105 – Localizado no pavimento subsolo I, com acesso pela entrada de veículos situada à esquerda da guarita, de quem postado na Rua Cipó olhar o empreendimento, sendo o décimo quarto à esquerda de quem ingressa na circulação principal de veículos, com área real privativa

de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 2,09m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,02m², e área real total de 12,69m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000553 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 108 – Localizado no pavimento subsolo I, com acesso pela entrada de veículos situada à esquerda da guarita, de quem postado na Rua Cipó olhar o empreendimento, sendo o décimo sétimo à direita de quem ingressa na circulação principal de veículos, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 2,09m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,02m², e área real total de 12,69m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000553 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 109 – Localizado no pavimento subsolo I, com acesso pela entrada de veículos situada à esquerda da guarita, de quem postado na Rua Cipó olhar o empreendimento, sendo o décimo oitavo à direita de quem ingressa na circulação principal de veículos, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 2,09m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,02m², e área real total de 12,69m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000553 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio.

BOX 100 – DUPLO – Localizado no pavimento subsolo I, com acesso pela entrada de veículos situada à esquerda da guarita, de quem postado na Rua Cipó olhar o empreendimento, sendo o primeiro à direita de quem ingressa na circulação principal de veículos, com área real privativa de 25,01m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 5,70m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,06m², e área real total de 30,77m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001509 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. Esta unidade possui um depósito a ela vinculado de nº 100, localizado ao fundo da mesma, cujas áreas e fração ideal estão somadas as da mesma.

ANEXO X – MODELO DE CÁLCULO DO VALOR DAS UNIDADES EM ESTOQUE

COMPANHAMENTO DE RECEITA FLAGSHIP		
VENDIDA	1.906	34
ESTOQUE	5.219	86
MUTUA	1.073	16
TOTAL	8.197	136
base	01/06/2020	786,13

TOTAL	8197,37		48.571.414	9.307		14.482.732	6.071.405	8.511.027	12.701.222	12.986.070		1	17.533.579	9.200,21	48.683
Unid	m ²	Status	Tabela Estoque	m ² Estoque	Data da Venda	Total Contrato Nominal	Recebido	Saldo Carteira	Contrato VP	Contrato VP INCC	Inflexão VP	Fator Prumada	Equivalente Nom	m ²	Precificação Estoque
201	82,15	VENDIDA		0,00	15/10/2019	466.500,00	466.500,00	0,00	466.500,00	474.848,93	0,77	0,87	715.118,21	8.705,03	0,00
202	83,22	ESTOQUE	662.007,62	7.954,91				0,00			0,00	0,87	0,00	0,00	663.12
203	46,32	VENDIDA		0,00	12/10/2019	327.000,00	19.666,67	312.944,71	248.628,93	253.078,63	0,77	0,89	372.704,46	8.046,30	0,00
204	61,39	ESTOQUE	482.829,26	7.864,95				0,00			0,00	0,86	0,00	0,00	483.64