



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
1º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE PORTO ALEGRE
Registrador Interino: Bel. Marco Antônio da Silva Domingues
Registrador Substituto: Bel. André Luís Kuser

REGISTRO ELETRÔNICO
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

O documento eletrônico que segue nas próximas folhas foi protocolado sob nº 1766115, em 01/11/2021, registrado sob nº registro 1727641, em 08/11/2021 no livro B-532 à folha 060V de Registro de Títulos e Documentos. AV 1721829, 1721911

As assinaturas eletrônicas constantes neste documento eletrônico foram conferidas e estão em conformidade com os padrões da LEI Nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE
CESSÃO FIDUCIÁRIA E PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS
AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

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

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Fiduciária**” ou “**Securizadora**”, doravante denominada, quando em conjunto com a Fiduciante, “**Partes**” e, cada uma, individual e indistintamente, “**Parte**”);

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) A Fiduciante é proprietária de fração ideal de 0,84598 imóvel objeto da matrícula nº 123.031, do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul (“**Matrícula**” e “**Imóvel**”, respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “Empreendimento Flagship” (“**Empreendimento Alvo**”);
- b) A Fiduciante emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a “Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7” (“**CCB**” ou “**Cédula**”), em 09 de outubro de 2020, no valor de R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais), em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo nº 2.955, conjunto 501, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50 (“**Credor Originário**”);
- c) Em decorrência da emissão da Cédula, a Fiduciante se obrigou, entre outras obrigações, a pagar ao Credor Originário os direitos creditórios decorrentes da Cédula, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, que compreendem a obrigação de pagamento pela Fiduciante do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos na CCB), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Fiduciante por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas da Cédula, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula (“**Créditos Imobiliários**”);

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

- d) Em 09 de setembro de 2020, o Credor Originário cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários à Securitizadora, por meio da celebração do competente Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças ("Contrato de Cessão") e, posteriormente, a Securitizadora emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão de CCI"), tendo como instituição custodiante a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2.401, Centro, CEP 20050-055, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário");
- e) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Fiduciante no âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), foram outorgadas as garantias descritas no item 8, "Garantias", do Quadro Resumo da CCB (em conjunto, "Garantias"), entre estas a cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" celebrado em 09 de outubro de 2020 ("Cessão Fiduciária" e "Contrato de Cessão Fiduciária", respectivamente);
- f) A CCI foi vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitido pela Securitizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514/97"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");
- g) Os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar ("Coordenador Líder"), conforme o "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*" ("Contrato de Distribuição"); e
- h) Em 16 de março de 2021, os titulares de 100% (cem por cento) dos CRI reunidos em assembleia geral de titulares dos CRI ("AGT de 16/03/2021"), entre outras deliberações, aprovaram autorizar a Securitizadora a promover a alteração do procedimento de desembolso dos valores dos Custos Extras, descrito nas Cláusulas 4.5 e 6.1 da Cédula, bem como autorizar o Agente

continuação da folha anterior

Fiduciário, a Securitizadora e demais partes envolvidas, a celebrarem os aditamentos necessários aos Documentos das Operações; e

- i) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar este “*Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” (“Primeiro Aditamento”), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula e não definidos terão o significado a eles atribuídos na Cédula e no Contrato de Cessão Fiduciária. Todas as referências contidas neste Primeiro Aditamento a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.

CLÁUSULA SEGUNDA – ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA 5.3 DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Tendo em vista o quanto exposto nas Considerações Preliminares acima e conforme a AGT de 16/03/2021, as Partes desejam aditar o Contrato de Cessão Fiduciária, por meio do presente Aditamento, para realizar a alteração da Ordem da Destinação dos Recursos prevista na Cláusula 5.3 do Contrato de Cessão Fiduciária, considerando o procedimento de desembolso dos valores dos Custos Extras, conforme Cláusula 4.5 da Cédula, atualmente contando com um limite de valor de R\$ 5.925.000,00 (cinco milhões, novecentos e vinte e cinco mil reais), devendo ser comprovado mensalmente e transferido para a conta da Fiduciante, passando mencionado Custo Extra, desde que respeitado o LTV conforme Clausula 4.5.2 da Cédula, a ser transferido para a Conta Centralizadora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 11ª e 12ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora (“CRI Tom”), sem limite de valor, conforme a alteração realizada no item IV da Ordem de Destinação dos Recursos constante na Cláusula 6.1 da Cédula.

2.2. Em virtude do disposto na Cláusula 2.1 acima, a Cláusula 5.3 e seus subitens da Cessão Fiduciária passam a vigorar com a seguinte redação:

“5.3. Ordem de Destinação dos Recursos: Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, os Direitos Creditórios serão depositados diretamente na Conta Centralizadora e deverão ser utilizados pela Fiduciária para amortização dos CRI da seguinte forma:

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

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

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

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

- 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”);

continuação da folha anterior

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.*

5.3.1. *Caso em uma determinada Data de Aniversário ou data prevista para pagamento de Despesas não haja recursos suficientes decorrentes dos Direitos Creditórios depositados na Conta Centralizadora, a Fiduciante 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.*

5.3.2. *Ainda, caso no período compreendido entre a data de emissão da Cédula e a data de vencimento sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins das alíneas "a" e "b" do item 5.3, acima.*

5.3.3. *A Fiduciante deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET do respectivo mês, conforme inciso "i" do item 5.3 acima."*

CLÁUSULA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

3.3. Registros: A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a providenciar o registro do presente Primeiro Aditamento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, no prazo de 10 (dez) dias contados da presente data, devendo cumprir toda e qualquer exigência eventualmente formulada.

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

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

as obrigações nele assumidas.

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

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

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

São Paulo, 15 de outubro de 2021.

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)
(Páginas de assinaturas abaixo.)*

Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Rota Ely, Mara Cristina Lima, Flavia Rezende Dias e Rodrigo Geraldi Arruy.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4A6C-F30D-1204-D73A.

6

Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Rota Ely, Mara Cristina Lima, Flavia Rezende Dias e Rodrigo Geraldi Arruy.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4A6C-F30D-1204-D73A.

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

(Página de assinatura 1/2 do “Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, celebrado em entre a SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda. e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

Nome: Pedro Rota Ely

Cargo: Diretor

SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

Fiduciante

Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Rota Ely, Mara Cristina Lima, Flavia Rezende Dias e Rodrigo Geraldi Arruy.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4A6C-F30D-1204-D73A.

7

Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Rota Ely, Mara Cristina Lima, Flavia Rezende Dias e Rodrigo Geraldi Arruy.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4A6C-F30D-1204-D73A.

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

(Página de assinatura 2/2 do “Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, celebrado em entre a SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda. e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A

Fiduciária

Testemunhas:

Nome: Flavia Rezende Dias

CPF/ME: 370.616.918-59

Nome: Mara Cristina Lima

CPF/ME: 148.236.208-28

Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Rota Ely, Mara Cristina Lima, Flavia Rezende Dias e Rodrigo Geraldi Arruy.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4A6C-F30D-1204-D73A.

8

Este documento foi assinado digitalmente por Pedro Rota Ely, Mara Cristina Lima, Flavia Rezende Dias e Rodrigo Geraldi Arruy.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 4A6C-F30D-1204-D73A.

continua na próxima folha

continuação da folha anterior



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/4A6C-F30D-1204-D73A> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br.443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 4A6C-F30D-1204-D73A



Hash do Documento

F31B1D90EC5A5692F06D5B7CC6989D2477E5DF315A8C00B595988623FE2B4701

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 05/11/2021 é(ão) :

- ✓ Pedro Rota Ely (Signatário) - 012.457.660-58 em 15/10/2021
14:46 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ✓ Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em
15/10/2021 12:07 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ✓ Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em
15/10/2021 12:06 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ✓ Rodrigo Geraldi Arruy (Signatário) - 250.333.968-97 em
15/10/2021 12:01 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital



Documento assinado eletronicamente por Marco Antônio da Silva Domingues, em conformidade com o Padrão Brasileiro de Assinatura Eletrônica, padrão ICP-Brasil. Este é um documento público eletrônico, emitido nos termos da Medida Provisória de nº 2200-2, de 24/08/2001.

A autenticidade do certificado eletrônico pode ser confirmada em <https://verificador.iti.gov.br/>.

Era o que constava. Eu, Marco Antônio da Silva Domingues, Registrador Interino, mandei digitalizar, conferi, subscrevo, dou fé e assino. Porto Alegre/RS, 8 de novembro de 2021.

Marco Antônio da Silva Domingues
Registrador Interino

Emolumentos:

Registro s/ valor (integral): R\$ 58,50 (0449.04.2000001.26442 = R\$ 3,30)

Microfilmagem/Digitalização: R\$ 15,30 (0449.03.1400001.53726 = R\$ 2,70)

Processamento eletrônico: R\$ 5,30 (0449.01.1900001.79785 = R\$ 1,40)

Conf. Documento Público: R\$ 5,30 (0449.01.1900001.79786 = R\$ 1,40)

Recepção de doc. meio eletrônico (09 páginas): R\$ 6,30 (0449.01.1900001.79787 = R\$ 1,40) Registro: R\$ 90,70

ISS: R\$ 4,77

Total: R\$ 105,67



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
096651 54 2021 00011108 30