



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
1º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE PORTO ALEGRE

Registrador Interino: Bel. Pêrsio Brinckmann Filho
Registrador Substituto: Bel. André Luís Kuser

LIVRO B-482
Nº DE ORDEM: 1721829

REGISTRO DE TITULOS E DOCUMENTOS FOLHA: 217F
DATA REGISTRO: 15/10/2020 PROTOCOLO: 13/10/2020

REGISTRO: Nº 1721829 - Foi apresentado para registro Integral por COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP, a (o) INSTRUMENTO PARTICULAR, o qual foi protocolado no livro A-91, fls 155 sob número 1755117, em 13/10/2020.

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Cedente”);

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

SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 353, sala 407, 4º andar, Bairro/Distrito Moinhos de Vento, CEP 90510-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.080.159/0001-24, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Devedora”, doravante denominada, quando em conjunto com a Cedente e a Cessionária, “Partes” e, cada uma, quando individual e indistintamente, “Parte”);

E, ainda,

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

TIAGO ROTA ELY, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade de Registro Geral (“RG”) nº 50.663.626-32, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado do Rio Grande do Sul (“SSP/RS”), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Economia (“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 Moinho de Ventos, CEP 90430-010 (“Tiago”);

PEDRO ROTA ELY, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.663.621-36 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob nº 012.457.660-58, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vicente Fontoura, nº 2905, apartamento 205, Bairro Rio Branco, CEP 90640-002 (“Pedro”);

MARIA CRISTINA ROTA ELY, brasileira, arquiteta, casada sob o regime de comunhão universal de bens, portadora da cédula de identidade RG nº 40.037.62-93 SSP/RS, inscrita no CPF/ME sob nº 387.542.580-49,

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

residente e domiciliada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha, nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140 ("Maria Cristina"); e

RICARDO ELY, brasileiro, engenheiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, portador da cédula de identidade RG nº 10.302.298-82 SSP/RS, 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, "Intervenientes Anuentes" e, cada um, quando individual e indistintamente, "Interveniente Anuente").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) A Devedora é proprietária de fração ideal de 0,84598 do imóvel objeto da matrícula nº 123.031 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul ("Matrícula" e "Imóvel", respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário denominado "Empreendimento Flagship" ("Empreendimento Alvo");
- b) Para fins de financiamento das atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, a Devedora emitiu, em 09 de outubro de 2020, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a "Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7" ("CCB" ou "Cédula"), no valor de R\$30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais), em favor da Cedente;
- c) Conforme consta no R.2/123.031 da Matrícula, datado de 03 de outubro de 2019, por meio de escritura de 09 de abril de 2019, lavrada no 10º Tabelionato de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, a **CONGREGAÇÃO EVANGÉLICA LUTERANA SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 88.014.659/0001-48 ("Congregação"), vendeu a fração ideal de 0,845984 do Imóvel para a Devedora, em troca de dação em pagamento de área construída no Empreendimento Alvo;
- d) Nesse sentido, conforme Av-3/123.031 da Matrícula, datada de 03 de outubro de 2019, a Congregação reservou para si a fração ideal de 0,154016 do Imóvel;
- e) A Devedora adquiriu o Imóvel mediante lavratura da "*Escritura Pública de Compra e Venda de Fração Ideal com Pagamento em Área Subrogada*", lavrada pelo 10º Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, em 09 de abril de 2019;
- f) Nos termos da "*Escritura Pública de Transação*", firmada junto à Congregação, em 09 de abril de 2019, lavrada pelo 10º Tabelionato de Notas de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, foi acordado que o pagamento do preço do Imóvel se daria, parte mediante dação em pagamento de unidades do Empreendimento Alvo ("Unidades Permutadas"), indicadas no Anexo IX da CCB, e parte mediante pagamento em dinheiro, sendo certo que, quanto ao pagamento em dinheiro, ainda constam parcelas serem adimplidas, conforme Anexo VIII da CCB ("Parcelas Vincendas");

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

- g) O Empreendimento Alvo, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sob o expediente único nº 002.200787.00.8, em 07 de maio de 2019, e memorial descritivo das especificações da obra encontram-se depositados no Registro de Imóveis da 4ª Zona da Porto Alegre, RS, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), é composto por 309 (trezentas e nove) unidades, divididas em três setores, a saber: (i) setor residencial, com 126 (cento e vinte e seis) apartamentos residenciais e 124 (cento e vinte e quatro) *boxes* de estacionamento; (ii) setor de lojas, com 10 (dez) lojas; e (iii) setor de estacionamento, com 48 (quarenta e oito) *boxes* de estacionamento e 1 (uma) garagem comercial, o qual, conforme R.5/123.031 da Matrícula, datado de 03 de outubro de 2019, apresenta 10.543,20 m² (dez mil, quinhentos e quarenta e três metros e vinte décimos quadrados) de área total privativa, 4.302,14 m² (quatro mil, trezentos e dois metros e quatorze décimos quadrados) de área de uso comum e 14.844,34 m² (quatorze mil, oitocentos e quarenta e quatro metros e trinta e quatro décimos quadrados) de área real global, com o objetivo de ser incorporado e ter suas unidades vendidas e serem futuramente individualizadas, salvo as Unidades Permutadas ("Unidades"), estando tal incorporação sujeita ao regime do patrimônio de afetação, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, conforme Av-6/123.031 da Matrícula, datada de 03 de outubro de 2019;
- h) A **MVA CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES EIRELI**, com sede da Cidade de São Paulo, à Rua das Fiandeiras, 306, 9º Andar, conjunto 93/94, CEP 04545-001, Estado de São Paulo, será a gerenciadora das obras do Empreendimento Alvo ("MV")
- i) Em decorrência da emissão da Cédula, a Devedora obrigou-se, entre outras obrigações, a pagar à Cedente, os direitos creditórios decorrentes da Cédula, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas a incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, os quais compreendem a obrigação de pagamento, pela Devedora, do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios, conforme definido na Cédula, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Devedora por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula ("Créditos Imobiliários");
- j) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios, conforme definidos na Cédula, ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), a Devedora obrigou-se a outorgar as garantias abaixo elencadas (quando em conjunto, "Garantias"):
- i) Cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Devedora, oriundos das Unidades já comercializadas, nesta data, pela Devedora a terceiros ("Unidades Vendidas" e "Direitos Creditórios Unidades Vendida"), e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Devedora, oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Devedora até a presente data ("Unidades em Estoque" e "Direitos

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

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 deste Contrato, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Devedora passarão a integrar o conceito de “Unidades Vendidas” e, conseqüentemente, seus respectivos direitos creditórios passarão a integrar o conceito de “Direitos Creditórios Unidades Vendidas”;

- ii) Alienação fiduciária sobre as Unidades (“Alienação Fiduciária Unidades”), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração de “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária”);
- iii) Promessa de alienação fiduciária de eventuais imóveis a serem recebidos pela Devedora como parte do pagamento das Unidades Vendidas (“Imóveis em Dação” e “Promessa de Alienação Fiduciária”, respectivamente), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do “Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia” (“Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária”) e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, e com o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, 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
- iv) 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: (iv.a) Rotta Ely; (iv.b) Tiago; (iv.c) Pedro; (iv.d) Maria Cristina; e (iv.e) Ricardo (doravante denominados, quando em conjunto, “Avalistas” e, cada um, quando isolada e indistintamente, “Avalista”).
- k) A Cedente, nesse sentido, ao celebrar o presente instrumento, tem interesse em ceder os Créditos Imobiliários, e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquiri-los para vinculá-los, incluindo suas garantias, aos certificados de recebíveis imobiliários da 4ª série de sua 1ª emissão (“CRI”), por meio do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários”, celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI (“Termo de Securitização”), de acordo com Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor (“Lei nº 9.514/97”), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”);
- 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 a Forma Escritural” (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS 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

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário", conforme aplicável);

- m) A Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- n) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar ("Coordenador Líder"), conforme o "*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*" ("Contrato de Distribuição"); e
- o) As Partes e os Intervenientes Anuentes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes e os Intervenientes Anuentes celebrar este "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" ("Contrato"), o qual será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula e não definidos terão o significado a eles atribuídos na Cédula. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

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

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

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

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

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

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

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

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

2.6. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão expressamente vinculados aos CRI, por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, conforme definida no item 2.7, abaixo (quando em conjunto, "Patrimônio Separado"):

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

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

- e) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
- f) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão relacionados.

2.7. Pagamento dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato, a partir desta data, todos e quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, conforme previsto neste instrumento, serão devidos integralmente e pagos diretamente à Cessionária, mediante depósito na conta corrente nº 1817-1, agência 2028, do Banco Bradesco S/A, de titularidade da Cessionária ("Conta Centralizadora"), sendo que tais recursos serão utilizados conforme disposto no Termo de Securitização.

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

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

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

CLÁUSULA TERCEIRA –VALOR DA CCB E VALOR DE AQUISIÇÃO

3.1. Valor de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Devedora, por conta e ordem da Cedente, observados os procedimentos previstos na CCB, o valor de R\$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais) ("Valor de Aquisição"), no tempo e forma estabelecidos nos itens 3.5 e 3.6, abaixo.

3.1.1. O montante correspondente a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) do Valor de Aquisição ("Fundo de Obra"), a ser inicialmente integralizado pelos titulares dos CRI ("Integralização Inicial"), ficará retido na Conta Centralizadora e será liberado diretamente para a MV, por conta e ordem da Devedora, líquido das despesas relacionadas à emissão dos CRI, conforme previstas no Anexo VI da Cédula ("Custo Flat"), após a comprovação, pela Devedora, do cumprimento da totalidade das Condições Precedentes, conforme definida no item 3.3, abaixo, e na forma definida no presente Contrato de Cessão.

7

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

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

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

- a) Assinatura da Cédula e dos demais Documentos da Operação, bem como de seus anexos por todas as partes competentes, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;
- b) Admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3;
- c) Apresentação de relatório de *due diligence* jurídica, abrangendo o Imóvel, a Devedora, os Avalistas, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Devedora, de forma satisfatória à Cedente, à Securitizadora e ao Coordenador Líder, com a consequente apresentação do relatório de diligência e da opinião legal;
- d) Protocolo para Registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária junto aos respectivos Cartório de Registro de Imóveis, bem como do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado do Rio Grande do Sul e da Capital do Estado de São Paulo;
- e) Conclusão satisfatória da auditoria no custo e Cronograma de Obra, a ser realizado pela MV; e
- f) Comprovação, pela Devedora, de que pelo menos 38% (trinta e oito por cento) das Unidades, excetuadas as Unidades Permutadas, foram alienadas ou prometidas vender para terceiros adquirentes, de acordo com a validação dos contratos pela *Servicer*.

3.2.1. O montante referente ao Fundo de Obras deverá ficar retido na Conta Centralizadora até o cumprimento das Condições Precedentes para Desembolso, conforme definidas no item 3.4, abaixo.

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

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

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

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

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

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

3.5.2. Caso qualquer das Condições Precedentes da Integralização Inicial não seja verificada ou renunciada até 15 de outubro de 2020, o presente Contrato será rescindido e a CCB extinta, não sendo, portanto, exigível e tornando-se sem efeito entre as partes, sem prejuízo de a Devedora pagar ou reembolsar a Securitizadora das Despesas (conforme definido abaixo) incorridas até a referida data.

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

- a) A Devedora deverá encaminhar semanalmente à MV, relatório detalhado e cópia de todas as notas fiscais de materiais que deram entrada na obra na semana imediatamente anterior, assim como todas as notas fiscais emitidas pelos prestadores de serviço locados na obra, acompanhadas dos respectivos contratos e relatórios de medição específica. De posse de tais documentos e informações a MV promoverá a validação das informações recebidas e provisionará os respectivos pagamentos, respeitadas as respectivas datas de vencimento; e
- b) Após o recebimento das informações, a MV emitirá, mensalmente, com base nas informações recebidas nos termos do item (a) acima, um relatório gerencial detalhado, contendo o valor total compreendido por todas as notas e medições anteriormente verificadas e aprovadas pela MV ("Relatório de Pagamento"), e, até o 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente, a MV informará o montante necessário

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

ao desenvolvimento do Empreendimento Alvo no mês em questão, de acordo com o cronograma de destinação dos recursos para as obras do Empreendimento Alvo ("Cronograma de Obras"). A MV enviará no mesmo prazo, ou seja, até o 1º (primeiro) Dia Útil, o Relatório de Pagamento para a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, sendo certo que a Securitizadora providenciará o pagamento do respectivo valor, inicialmente deduzido da Integralização Inicial e posteriormente da integralização futura dos CRI, diretamente à MV; e

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

3.7. Custos Extras e Procedimento de Pagamento: As Partes acordaram os Custos Extras poderão, obedecida às regras abaixo, ser custeados pelos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios. Estes Custos Extras estão limitados ao montante de R\$ 5.925.000,00 (cinco milhões, novecentos e vinte e cinco mil reais), devendo, entretanto, serem deduzidos deste montante os Custos Extras já incorridos pela Devedora até a data de assinatura da Cédula. A Securitizadora, utilizando-se dos recursos decorrente dos Direitos Creditórios e obedecida a ordem de destinação de recurso, indicada no item 4.1, abaixo ("Saldo da Carteira"), precederá ao pagamento dos Custos Extras, limitados ao montante de R\$ 5.925.000,00 (cinco milhões, novecentos e vinte e cinco mil reais), de acordo com Relatório de Custos Extras.

3.7.1. O pagamento dos Custos Extras, pela Securitizadora, está condicionado à constatação, desta, de que resultado da razão de garantia ("LTV"), calculado conforme fórmula abaixo indicada, seja, 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 Devedora 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, estes serão enviados à Devedora, respeitando-se o valor máximo de R\$ 5.925.000,00 reais (cinco milhões, novecentos e vinte e cinco mil reais), conforme segue:

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

Onde:

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

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

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

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

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

VGV do Estoque = Valor das Unidades em Estoque, calculadas conforme modelo de cálculo discutido previamente com a Devedora, considerando as 15 (quinze) últimas Unidades Vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no relatório elaborado pelo Servicer e conforme tipologia das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia) ou, na ausência de vendas para determinada tipologia, pelo valor atribuído no âmbito da Alienação Fiduciária Unidades; e

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

3.7.2. A Devedora encaminhará mensalmente à Securitizadora um relatório atestando a comprovação da destinação dos Custos Extras.

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

CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E GARANTIAS

4.1. Ordem de Destinação de Recurso: Conforme previsto no item 6.1 da Cédula, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, obrigou-se a utilizar a totalidade dos recursos depositados na Conta Centralizadora, até o último dia útil do mês imediatamente anterior à data de pagamento de Juros Remuneratórios, conforme definido na Cédula, e datas de amortização do valor principal da CCB ("Data de Aniversário"), oriundos dos Direitos Creditórios, 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

11

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

- 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 “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”);
 - 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.
- 4.1.1. 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 Devedora 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.
- 4.1.2. Ainda, caso no período compreendido entre a data de emissão e a data de vencimento da Cédula, sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins dos subitens “a” a “g” do item 4.1, acima.
- 4.1.3. A Devedora deverá encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, mensalmente, em até o dia 25 de cada mês dias contados da liberação dos recursos mencionados no subitem “a” do item 4.1, acima, comprovação de pagamento dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET do respectivo mês, conforme mencionados no subitem “a” do item 4.1, acima.

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

4.2. **Garantias:** Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, a Cédula conta com as seguintes garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades; (iii) Promessa de Alienação Fiduciária; e; (iv) Aval.

CLÁUSULA QUINTA – DECLARAÇÕES

5.1. **Declarações das Partes e dos Intervenientes Anuentes:** Cada uma das Partes e cada um dos Intervenientes Anuentes declara e garante às outras Partes e aos outros Intervenientes Anuentes que:

- a) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- b) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;
- c) Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- d) A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários, conforme aplicável; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (iv) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (v) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;
- e) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação às Partes e aos Intervenientes Anuentes de boa-fé e com lealdade;
- f) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- g) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- h) Todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- i) As discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- j) Foi informada/o e avisada/o de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por

13

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

assessores legais na sua negociação;

- k) Este Contrato constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;
- l) As declarações e garantias prestadas neste Contrato são verdadeiras, suficientes, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste Contrato e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;
- m) A transferência da titularidade da CCB, nos termos deste Contrato, não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e a Cessionária; e
- n) Foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

5.2. Declarações da Devedora: A Devedora declara que:

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

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

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

5.4. Declarações da Cessionária: A Cessionária declara, sob as penas da lei, que: (i) avaliou o crédito da Devedora e dos Avalistas de acordo com seus próprios meios; (ii) avaliou os documentos da operação sob o aspecto legal por meio de seus assessores legais próprios; e (iii) não se baseou em quaisquer avaliações feitas pela Cedente em relação aos créditos da Devedora e dos Avalistas e/ou à formalização jurídica dos documentos da operação.

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

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

ou, ainda, à constituição de quaisquer outras garantias vinculadas à presente operação.

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

CLÁUSULA SEXTA – ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

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

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

CLÁUSULA SÉTIMA – GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

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

CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

Se para a Cedente:

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP

Avenida Cristóvão Colombo nº 2.955, Conjunto 501, CEP 90560-002
CEP: 90560-002, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul
At.: Sr. Luis Felipe C. Carchedi
Telefone: (51) 3515-6201
E-mail: operacional@chphipotecaria.com.br

Se para a Cessionária:

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 a Devedora:

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 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

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

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

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

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

8.1.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados no item 8.1, acima.

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

8.1.3. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste Contrato, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

8.2. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

8.3. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes e os Intervenientes Anuentes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

8.4. Tolerância: Os direitos das Partes e dos Intervenientes Anuentes previstos neste Contrato: (i) são

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes e dos Intervenientes Anuentes, nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

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

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

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

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

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

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

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

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

8.9. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

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

CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

9.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

São Paulo, 09 de outubro de 2020.

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

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

(Página de assinatura 1/5 do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”, celebrado em 09 de outubro de 2020 entre a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda., Rotta Ely Construções e Incorporações Ltda., Maria Cristina Rota Ely, Ricardo Ely, Tiago Rota Ely e Pedro Rota Ely)

Downloaded by:
Luis Felipe Carlomagno Carchedi
Assinado por: LUIS FELIPE CARLOMAGNO CARCHEDI-49892079000
CPF: 48892079000
Data e Hora de Assinatura: 09/10/2020 | 13:48:54 PDT

Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi
Cargo: diretor

Nome:
Cargo:

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP
Cedente

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

(Página de assinatura 2/5 do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”, celebrado em 09 de outubro de 2020 entre a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda., Rotta Ely Construções e Incorporações Ltda., Maria Cristina Rota Ely, Ricardo Ely, Tiago Rota Ely e Pedro Rota Ely)

DocuSigned by:
Roda Ely, Ely
Assinado por: RICARDO GERALDO ARRALI/2563378887
CPF: 2532329687
Data/Hora da Assinatura: 09/10/2020 | 12:38:28 PST
CHP
7AF7E8A3251D84AF85091320292A3A26

Nome:

Cargo:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Cessionária

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

(Página de assinatura 3/5 do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”, celebrado em 09 de outubro de 2020 entre a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda., Rotta Ely Construções e Incorporações Ltda., Maria Cristina Rota Ely, Ricardo Ely, Tiago Rota Ely e Pedro Rota Ely)

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD
Assinado por: PEDRO ROTA ELY 01704976008
CPF: 01704976008
Data/Hora da Assinatura: 09/10/2020 12:54:16 PDT
SPE CIPÓ

Nome: Pedro Rota Ely
Cargo: DIRETOR

Nome:
Cargo:

SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

Devedora

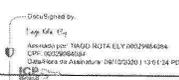
continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

(Página de assinatura 4/5 do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”, celebrado em 09 de outubro de 2020 entre a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda., Rotta Ely Construções e Incorporações Ltda., Maria Cristina Rota Ely, Ricardo Ely, Tiago Rota Ely e Pedro Rota Ely)

Avalistas:

 Assinado por: PEDRO ROTA ELY 0724878888 CPF: 012.457.660-58 Data Hora de Assinatura: 09/10/2020 12:53:57 PDT	 Assinado por: TIAGO ROTA ELY 0002988484 CPF: 000.299.840-84 Data Hora de Assinatura: 09/10/2020 13:01:54 PDT
Nome: pedro Rota Ely	Nome: Tiago Rota Ely
Cargo: DIRETOR	Cargo: Sócio

ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.


Assinado por: TIAGO ROTA ELY 0002988484
CPF: 000.299.840-84
Data Hora de Assinatura: 09/10/2020 | 13:01:40 PDT

TIAGO ROTA ELY
CPF/ME: 000.299.840-84
RG: 50.663.626-32 SSP/RS


Assinado por: PEDRO ROTA ELY 01245766058
CPF: 012.457.660-58
Data Hora de Assinatura: 09/10/2020 | 12:53:44 PDT

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


Assinado por: RICARDO ELY 29428258049
CPF: 294.282.580-49
Data Hora de Assinatura: 09/10/2020 | 12:57:50 PDT

RICARDO ELY
CPF/ME: 294.282.580-49
RG: 10.302.298-82 SSP/RS

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

(Página de assinatura 5/5 do “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”, celebrado em 09 de outubro de 2020 entre a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., SPE Cipó Construções e Empreendimentos Ltda., Rotta Ely Construções e Incorporações Ltda., Maria Cristina Rota Ely, Ricardo Ely, Tiago Rota Ely e Pedro Rota Ely)

Avalistas (continuação):

DocuSigned by:
Rota Ely Ely Ely
Assinado por MARIA CRISTINA ROTA ELY/38754258049
CPF: 38754258049
Data Hora de Assinatura: 09/10/2020 | 12:13:50 PDT

MARIA CRISTINA ROTA ELY
CPF/ME: 387.542.580-49
RG: 40.037.62-93 SSP/RS

Testemunhas:

DocuSigned by:
Vinicius Mastroso
Assinado por VINICIUS OTTONIE MASTROSOSA/2301598846
CPF: 2301598846
Data Hora de Assinatura: 09/10/2020 | 13:40:08 PDT

Nome: Vinicius Mastroso
RG: 32830983
CPF/ME: 230.159.988-46

DocuSigned by:
KARIN RUTHES
Assinado por KARIN RUTHES/98914804020
CPF: 98914804020
Data Hora de Assinatura: 09/10/2020 | 15:11:41 PDT

Nome: KARIN RUTHES
RG: 1083671428
CPF/ME: 98914804020

continua na próxima folha

continuação da folha anterior

DocuSign Envelope ID: 7D9495CD-F4B0-436E-A036-5FEB81BE86FD

ANEXO I – 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		0,0030%	915,00	0,00%	915,00
Registro CRI	B3	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

25

Era o que constava. Eu, Pécisio Brinckmann Filho, Registrador Interino, mandei digitalizar, conferi, subscrevo, dou fé e assino. Porto Alegre/RS, 15 de outubro de 2020.

Pécisio Brinckmann Filho
Registrador Interino

Emolumentos:

Total: R\$ 3.771,40 + R\$ 70,20 = R\$ 3.841,60

Registro c/ valor (integral): R\$ 3.703,20 (0449.09.0800007.03636 = R\$ 61,40)

Microfilmagem/Digitalização: R\$ 40,00 (0449.04.2000001.03965 = R\$ 3,30)

Processamento eletrônico: R\$ 5,00 (0449.01.1900001.40283 = R\$ 1,40)

Conf. Documento Público: R\$ 5,00 (0449.01.1900001.40284 = R\$ 1,40)

Recepção de doc. meio eletrônico: R\$ 18,20 (0449.03.1400001.48903 = R\$ 2,70)