

TERCEIRO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

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

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

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

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

E ainda os Avalistas:

ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua José de Alencar, nº 521, sala 902, Menino Deus, CEP 90880-481, inscrita no CNPJ sob o nº 03.614.490/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Rotta Ely”);

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

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

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

RICARDO ELY, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 1030229882, inscrito no CPF sob nº 294.282.580-49, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, casa 4, Vila Assunção, CEP 91900-140 (“Ricardo”, doravante denominado, quando em conjunto com a Rotta Ely, o Tiago, o Pedro e a Maria Cristina, “Avalistas” e, cada um, quando isolada e indistintamente “Avalista”).

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

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

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

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

d) Em decorrência da emissão da Cédula, a Emitente se obrigou, entre outras obrigações, a pagar ao Credor Originário os direitos creditórios decorrentes da Cédula, entendidos como créditos imobiliários em razão de sua destinação específica de financiar as atividades relacionadas à

incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, que compreendem a obrigação de pagamento pela Emitente do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos na CCB), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Emitente por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas da Cédula, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula (“Créditos Imobiliários”);

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

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

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

h) Os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor (“Oferta Pública Restrita”), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13 (“Coordenador Líder”), conforme o “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*” (“Contrato de Distribuição”);

i) Em 21 de novembro de 2024, os titulares de 100% (cem por cento) dos CRI reunidos em assembleia geral de titulares dos CRI (“AGT”), aprovaram, entre outras matérias: **(i)** a substituição da Casa de Pedra, na qualidade de administradora do patrimônio separado vinculado à Emissão, pela Rock Sec, ficando as partes automaticamente autorizadas a providenciar a transferência da totalidade dos

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

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

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

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

Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Terceiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7* (“Terceiro Aditamento”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – ALTERAÇÕES

1.1. Tendo em vista o quanto exposto nas Considerações Preliminares acima e conforme a AGT, as Partes desejam aditar a Cédula, por meio do presente Terceiro Aditamento, para prever a sucessão da Casa de Pedra pela Rock Sec, nos direitos e obrigações decorrentes da CCB, passando o termo definido “Securitizadora” a se referir, tão somente, a partir desta data, à “Rock Securitizadora S.A.”, bem como para prever as novas características da CCB (e conseqüentemente da CCI) e dos CRI, passando os capítulos “I – Preâmbulo”, “II – Considerações Preliminares” e “III – Quadro Resumo” e as cláusulas 1.1, 4.2.d, 4.5.2, 5.1, 6.1, 6.2, 6.6, 6.6.1, 6.6.2, 6.8 a 6.17.4, 8.1, 8.1.1, 9.1.1, 13.7, 13.8, bem como os Anexos I, II, VI e X da CCB, a vigorar com a nova redação consolidada no **Anexo A** deste Terceiro Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

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

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Terceiro 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 Terceiro Aditamento.

São Paulo, 21 de novembro de 2024.

(As assinaturas seguem na próxima página)

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do Terceiro Aditamento da Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7, celebrado em 21 de novembro de 2024.)

SPE CIPÓ CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Emitente

Nome: Pedro Rota Ely

CPF: 012.457.660-58

ROCK SECURITIZADORA S.A.

Securizadora

Nome: Thiago Zanin Mota Corrêa

CPF: 985.563.550-72

Nome: Pedro Henrique Colombo Onzi

CPF: 024.082.620-54

ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Avalista

Nome: Pedro Rota Ely

CPF: 012.457.660-58

Nome: Tiago Rota Ely

CPF: 000.299.840-84

PEDRO ROTA ELY

Avalista

CPF: 012.457.660-58

TIAGO ROTA ELY

Avalista

CPF: 000.299.840-84

MARIA CRISTINA ROTA ELY

Avalista

CPF: 387.542.580-49

RICARDO ELY

Avalista

CPF: 294.282.700-91

Anexo A
Terceiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7

Consolidação
Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7

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 José de Alencar, nº 521, sala 902, Menino Deus, CEP 90880-481, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 30.080.159/0001-24, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Emitente”), compromete-se a pagar à **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.** (atual denominação da Companhia Hipotecária Piratini – CHP), instituição financeira, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, conjuntos 1001, 1002, 1003 e 1004, Higienópolis, CEP 90520-002, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, 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 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 LTDA.**, com sede da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 551, conjunto 72, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 04.139.270/0001-39, será a gerenciadora das obras do Empreendimento Alvo (“MV”);

- h) Para fins de financiamento de suas atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, a Emitente emitiu, em 09 de outubro de 2020, em favor da Credora, esta Cédula, nos termos da Lei nº 10.931/04;
- i) Em decorrência da emissão desta Cédula, a Emitente obrigou-se, 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”), foram outorgadas as garantias descritas na Cláusula 8, “Garantias”, do Quadro Resumo abaixo (em conjunto, “Garantias”);
- k) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes desta Cédula foram cedidos pela Credora, em 09 de outubro de 2020, para a **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações com registro de securitizadora S2 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.144, conjunto 122, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Casa de Pedra”), por meio do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*”, conforme aditado, celebrado entre a Credora, na qualidade de cedente, a Casa de Pedra, 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 Casa de Pedra emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral (“CCI”) para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrado em 09 de outubro de 2020, conforme aditado, tendo como instituição custodiante a **VX PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** (atual denominação da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 42, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50 (“VX Pavarini”);
- m) A CCI foi vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) emitidos pela Casa de Pedra, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*”, celebrado entre a

Casa de Pedra e a VX Pavarini, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), conforme aditado;

- n) Os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor (“Oferta Pública Restrita”), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 03.751.794/0001-13 (“Coordenador Líder”), conforme o “*Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*” (“Contrato de Distribuição”);
- o) Em 21 de novembro de 2024, os titulares de 100% (cem por cento) dos CRI reunidos em assembleia geral de titulares dos CRI (“AGT”), aprovaram, entre outras matérias: **(i)** a substituição da Casa de Pedra, na qualidade de administradora do patrimônio separado vinculado à Emissão, pela Rock Sec, ficando as partes automaticamente autorizadas a providenciar a transferência da totalidade dos recursos existentes na conta corrente nº 1817-1, agência 2028, mantida junto ao Banco Bradesco S.A. (Cód. 237), de titularidade da Casa de Pedra (“Conta Centralizadora Substituída”), para a conta corrente nº 98.834-6, agência 0579, mantida junto ao Itaú Unibanco S/A (Cód. 341) de titularidade da Rock Sec (“Conta Centralizadora Substituta”), a ser vinculada à Nova Emissão (conforme definida abaixo), bem como a transferência para a Conta Centralizadora Substituta de quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários; bem como a transferência da CCI que está vinculada aos CRI para que possa ser vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Emissão da Rock Sec (“Nova Emissão”), a ser realizada às expensas do Patrimônio Separado; **(ii)** a alteração do atual Servicer para a **CITRINO REPRESENTAÇÃO E SERVIÇOS DE COBRANÇA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 34.432.663/0001-05 (“Servicer”); **(iii)** a autorização para que o Servicer faça a gestão plena e completa da comercialização das Unidades em estoque do Empreendimento Alvo, incluindo, mas não se limitando, a negociação de preço, bem como de eventuais imóveis recebidos como dação em pagamento pelas Unidades, e a administração da carteira de recebíveis, incluindo a cobrança de créditos inadimplentes, já contratados ou a contratar, conforme instrumento particular formalizado, nesta data, entre a Rock Sec e o Servicer; **(iv)** a alteração da atual Auditoria do Patrimônio Separado dos CRI para a **BLB AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.096.033/001-63; **(v)** a alteração dos atuais Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, Escriturador e Agente Liquidante para a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Vórtx”); **(vi)** a alteração das seguintes características da CCB e, consequentemente, dos CRI, relativas ao (a) índice de Atualização Monetária, (b) prazo e Data de Vencimento, (c) cronograma de pagamento de Juros Remuneratórios e Amortização; **(vii)** a criação de uma nova série dos CRI (“2ª Série”), a partir da divisão da série única existente, que passa a corresponder à “1ª Série”, com o estabelecimento de subordinação entre as séries, em relação a pagamento de Amortização, Resgate e Juros Remuneratórios, e (d) “Ordem de Destinação de Recurso”; **(viii)** a inclusão de nova razão de garantia (“LTV”) máxima de 73,00% (setenta e três por cento) para os CRI Sêniores e 73,00% (setenta e três por cento) para os CRI Subordinados; **(ix)** a alteração da fórmula de cálculo do saldo devedor da CCB e dos CRI; **(x)** a

inclusão de promessa de garantia adicional às Obrigações Garantidas da presente Emissão, sob condição suspensiva, qual seja, a cessão fiduciária de quaisquer recebíveis futuros da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em fase de estruturação, pela Rock Sec, a ser denominada “CRI Salvador França” (“Cessão Fiduciária Salvador França”), que forem excedentes após a quitação das obrigações garantidas dos CRI Salvador França, de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI Salvador França forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Cessão Fiduciária Salvador França passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e celebração do instrumento competente para a constituição da Cessão Fiduciária Salvador França, em favor da Rock Sec; **(xi)** o compartilhamento, sob condição suspensiva ou em caráter superveniente, conforme aplicável, de garantias constituídas no âmbito desta Emissão e da emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 162/2021 (“CCB TOM”), pela **ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Erico Veríssimo, nº 595, sala 702, Menino Deus, CEP 90160-181, inscrita no CNPJ sob o nº 26.549.670/0001-55 (“SPE TOM”), e, conseqüentemente, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 5ª Emissão da Rock Sec (“CRI TOM”), de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, as garantias dos CRI TOM (“Garantias TOM”) passarão a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa, e celebração dos instrumentos competentes para a constituição das garantias, em favor da Rock Sec, conforme descrito acima; **(xii)** a inclusão de garantia adicional às Obrigações Garantidas da presente Emissão, qual seja, a alienação fiduciária das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, pelos sócios da Devedora, em favor da Rock Sec (“Alienação Fiduciária de Quotas”); **(xiii)** a inclusão de garantia adicional às Obrigações Garantidas da presente Emissão, qual seja, a cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Rotta Ely, oriundos do “*Instrumento Particular de Cessão Total de Direitos e Obrigações e Outras Avenças*” (“Recebíveis Rotta Ely” e “Contrato Rotta Ely”, respectivamente), celebrado em 22 de abril de 2024, entre a Rotta Ely e a **ROCK INTERNET E PROCESSAMENTO DE DADOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.922.236/0001-09 (“Cessão Fiduciária Rotta Ely”); **(xiv)** a constituição de Fundo de Despesas, no montante de R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), com as receitas futuras advindas de novas vendas de Unidades do Empreendimento Alvo arrecadadas na Conta Centralizadora (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), com valor mínimo de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”); **(xv)** a exclusão do Prêmio em caso de Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI; **(xvi)** a alteração do Foro de Eleição para dirimir qualquer todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente dos Documentos da Operação, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja, passando a ser a Comarca da Capital do Estado do Rio Grande do Sul; **(xvii)** a alteração das regras de registro do Contrato de Cessão, Contrato de Cessão Fiduciária, Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária e seus eventuais aditamentos, para que sejam registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede da Devedora, nos termos do artigo 130, II da Lei de Registros Públicos. O protocolo ocorrerá em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração e a conclusão do registro em até 10 (dez) Dias Úteis contados do protocolo; **(xviii)** a alteração das regras de registro do Contrato de Alienação Fiduciária e seus eventuais aditamentos, para que sejam registrados em Cartório de Registro de Imóveis competente. A prenotação ocorrerá em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração e

a conclusão do registro em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da prenotação; **(xix)** a alteração das definições de (a) “Aplicações Financeiras Permitidas”, nos quais os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados; (b) “LTV” para “LTV Custos Extras”, em razão da inclusão de nova razão de garantia LTV, conforme item “(viii)” acima, de forma que o LTV Custos Extras deixe de produzir efeitos a partir da data da presente Assembleia e as Cláusulas 4.21.4, 4.21.5, 4.21.5.1 e 4.21.6 do Termo de Securitização sejam excluídas; e (c) “Períodos de Capitalização”; constantes da Cláusula 1.1 do Termo de Securitização; e **(xx)** a alteração do Termo de Securitização, para fins de (a) atualização das normas regulamentares aplicáveis às regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis e companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM, e (b) atualização dos quóruns de deliberação de matérias de competência da Assembleia Especial de Investidores, inclusive, para fins de deliberação sobre a forma de administração e/ou liquidação do Patrimônio Separado, e (c) atualização dos Fatores de Risco, mediante total alteração das Cláusulas Nona, Dez, Onze, Doze, Treze, Quatorze, Quinze e Dezenove do Termo de Securitização;

- p) 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) os Instrumentos de Garantia, os Instrumentos de Garantia TOM, o Contrato de Cessão Fiduciária Salvador França e o Contrato de Cessão Fiduciária Rotta Ely, (iv) o Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição; e (vi) os boletins de subscrição dos CRI (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: 30.080.159/0001-24		
Endereço: Rua José de Alencar, nº 521, sala 902, Menino Deus		
CEP: 90880-481	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 INCC-M até Novembro/2024 e do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a partir de Dezembro/2024 (inclusive) (“IPCA” e “Atualização Monetária”, 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, *pro rata temporis*, 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 Pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive (“Juros Remuneratórios”).

6. Prazo

Está Cédula terá seu vencimento em 20 de novembro de 2029 (“Data de Vencimento”), sem prejuízo da possibilidade de Amortização Extraordinária Facultativa, conforme cláusula 8.1, abaixo, e da Amortização Obrigatória, conforme cláusula 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, na Data de Emissão, 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 Data de Emissão (“Unidades em Estoque” e “Direitos Creditórios Unidades em Estoque”, sendo que, os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente como “Direitos Creditórios”), formalizadas, por meio do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente). Para fins desta Cédula, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela 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”), formalizada, por meio do “*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, e, quando efetivamente constituídas as alienações fiduciárias sobre os Imóveis em Dação, denominadas “Alienações Fiduciárias dos Imóveis em Dação”), formalizada, por meio do “*Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*” (“Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária”);

- d) Alienação fiduciária sobre as quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora (“Alienação Fiduciária de Quotas”), formalizada, por meio do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças” (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas” e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária e o Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária, doravante denominados simplesmente como “Instrumentos de Garantia”);
- e) Cessão fiduciária de recebíveis excedentes àqueles necessários ao adimplemento da futura emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Rock Securitizadora S.A. (“Direitos Creditórios Salvador França”, “Cessão Fiduciária Salvador França” e “CRI Salvador França”, respectivamente), a ser outorgada pela **ROCK SF LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Veríssimo Rosa, nº 50, sala 3, Partenon, CEP 90610-280, inscrita no CNPJ sob o nº 53.995.309/0001-25 (“SPE SF”), em favor da Securitizadora, nos termos do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Excedentes e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão Fiduciária Salvador França”), **sob condição suspensiva**, de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI Salvador França forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Cessão Fiduciária Salvador França passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI;
- f) Cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da **ALMIRANTE CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Erico Veríssimo, nº 595, sala 702, Menino Deus, CEP 90160-181, inscrita no CNPJ sob o nº 26.549.670/0001-55 (“SPE TOM”), oriundos da comercialização das unidades do “Empreendimento TOM” (“Unidades TOM” e “Direitos Creditórios TOM”), por meio do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária TOM” e “Cessão Fiduciária TOM”, respectivamente), **sob condição suspensiva**, de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Cessão Fiduciária TOM passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa;
- g) Cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Rotta Ely, oriundos do “*Instrumento Particular de Cessão Total de Direitos e Obrigações e Outras Avenças*” (“Recebíveis Rotta Ely” e “Contrato Rotta Ely”, respectivamente), celebrado em 22 de abril de 2024, entre a Rotta Ely e a **ROCK INTERNET E PROCESSAMENTO DE DADOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.922.236/0001-09 (“Rock Internet”), por meio do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária Rotta Ely” e “Cessão Fiduciária Rotta Ely”, respectivamente);
- h) Alienação fiduciária **da propriedade superveniente das Unidades TOM, nos termos do artigo 22, §§ 3º e 4º da Lei nº 9.514/97**, exceto aquelas permutadas com os proprietários anteriores do terreno (“Alienação Fiduciária Unidades TOM”), por meio do “*Instrumento*

Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária TOM”), de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Alienação Fiduciária Unidades TOM passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa;

- i) Alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da **MARCÍLIO DIAS CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida José de Alencar, nº 521, sala 902, Menino Deus, CEP 90880-481, inscrita no CNPJ sob o nº 30.580.418/0001-86 (“Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1” e “SPE Marcílio”), as quais são de titularidade de Rotta Ely e Pedro, por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1”), **sob condição suspensiva**, de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1 passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa;
- j) Alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da SPE TOM (“Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2”), por meio do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2”), **sob condição suspensiva**, de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2 passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa;
- k) Promessa de alienação fiduciária da **propriedade superveniente de eventuais imóveis a serem recebidos pela SPE TOM como parte do pagamento das Unidades TOM, nos termos do artigo 22, §§ 3º e 4º da Lei nº 9.514/97** (“Imóveis em Dação TOM” e “Promessa de Alienação Fiduciária TOM”, respectivamente), por meio do “*Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*” (“Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária TOM”) e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária TOM, o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária TOM e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM, doravante denominados simplesmente como “Instrumentos de Garantia TOM”), de forma que, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Promessa de Alienação Fiduciária TOM passará a garantir, automaticamente, os presentes CRI, e vice e versa;
- l) 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 CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua José de Alencar, nº 521, sala 902, Menino Deus, CEP 90880-481, inscrita no CNPJ sob o nº 03.614.490/0001-04 (“Rotta Ely”); (ii) **TIAGO ROTA ELY**, brasileiro, casado sob regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 50.663.626-32, inscrito no CPF sob nº 000.299.840-84, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Florêncio Ygartua, nº 60, apartamento 405, Moinhos de Vento, CEP 90430-010 (“Tiago”); (iii) **PEDRO**

ROTA ELY, brasileiro, casado sob regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.663.621-36 SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 012.457.660-58, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vicente Fontoura nº 2905, Apartamento 205, Rio Branco, CEP 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 sob nº 387.542.580-49, residente e domiciliada na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha, nº 72, Casa 4, Vila Assunção, CEP 91900-140 (“Maria Cristina”); e (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 sob nº 294.282.580-49, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, casa 4, Vila Assunção, CEP 91900-140 (“Ricardo”, doravante denominado, quando em conjunto com a Rotta Ely, o Tiago, o Pedro e a Maria Cristina, “Avalistas” e, cada um, quando isolada e indistintamente “Avalista”); e

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

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 na cláusula 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 do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, dos Recebíveis Rotta Ely e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, depositados na Conta Centralizadora, até o último dia do mês imediatamente anterior à Data de Pagamento, na ordem prevista na cláusula 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 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 Pagamento”)	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 Pagamento, 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 da cláusula 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 nesta cláusula 2.3.1, a Emitente se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, 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 esgotamento 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 pelo Servicer.

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 na cláusula 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 na cláusula 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 na cláusula 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 Custos Extras 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 da cláusula 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 na cláusula 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 Custos Extras”), conforme fórmula abaixo indicada, seja de, no máximo, de 60% (sessenta por cento). Exemplificativamente, caso o resultado do LTV Custos Extras seja de 59% (cinquenta e nove por cento), a Securitizadora liberará à Emitente os valores do Saldo da Carteira. Por outro lado, caso o LTV Custos Extras seja de 61%, (sessenta e um por cento) o Saldo da Carteira será destinado integralmente à obra até alcançado o LTV Custos Extras de 60% (sessenta por cento), e, caso ainda haja valores remanescentes do Saldo da Carteira, eles 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):

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

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 Emitente, 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 Custos Extras deixe de observar o limite máximo de 60% (sessenta por cento), a Emitente e/ou os Avalistas deverão ser notificados pela Securitizadora a 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 na cláusula 5.1, alínea “c”, desta Cédula.

4.5.4. Caso o aporte descrito na cláusula 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 a 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, Instrumentos de Garantia TOM, Contrato de Cessão Fiduciária Salvador França e/ou Contrato de Cessão Fiduciária Rotta Ely (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 a Emitente esteja em mora relativamente ao cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Cédula;
- i) Caso quaisquer das Garantias, e/ou algum Documento da Operação, venha a ter sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, que implique na deterioração ou depreciação de alguma Garantia;
- j) Caso quaisquer das Garantias constituídas no âmbito da Operação torne-se inábil, imprópria ou insuficiente para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas e a Emitente não ofereça em até 30 (trinta) dias do fato, uma nova garantia à Securitizadora, à sua exclusiva análise e aprovação, para substituição ou reforço nos termos dos seus respectivos instrumentos, mediante

prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores;

- k) Cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de quotas) da Emitente;
- l) 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;
- m) 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;
- n) No caso de dissolução e/ou liquidação da Emitente e/ou da Rotta Ely;
- o) 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;
- p) 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);
- q) 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;
- r) 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;
- s) 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 2 (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 Recursos: Da Data de Emissão desta Cédula até a quitação integral das Obrigações Garantidas, em cada Data de Pagamento, a Securitizadora utilizará a totalidade dos recursos depositados na Conta Centralizadora, até o último Dia Útil do mês imediatamente anterior à Data de Pagamento, oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, dos Recebíveis Rotta Ely e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias (conforme procedimentos descritos abaixo), na seguinte ordem ("Ordem de Destinação de Recursos"):

- (a) Despesas relativas à 4ª Emissão dos CRI da Securitizadora;
- (b) Despesas do Patrimônio Separado em aberto;
- (c) Recomposição do Fundo de Despesas, se aplicável;
- (d) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Sêniores vencida em mês(es) anterior(es) e não paga, e multa e juros de mora, caso existam;
- (e) Pagamento da Amortização Programada dos CRI Sêniores vencida em mês(es) anterior(es) e não paga, e multa e juros de mora, caso existam;
- (f) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Sêniores;
- (g) Pagamento da Amortização Programada dos CRI Sêniores;

- (h) Havendo excedente, caso a Emitente esteja adimplente com as Obrigações Garantidas, liberação, em favor da Emitente, do montante de 4,00% (quatro por cento) dos direitos creditórios decorrentes do Empreendimento Alvo, relativos aos tributos devidos pela Emitente dentro do Regime Especial de Tributação – RET, nos termos da Lei nº 10.931/04, que tenham sido comprovada e efetivamente recebidos na Conta Centralizadora;
- (i) Havendo excedente, Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Sêniores até a sua quitação;
- (j) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados vencida em mês(es) anterior(es) e não paga, e multa e juros de mora, caso existam;
- (k) Pagamento da Amortização Programada dos CRI Subordinados vencida em mês(es) anterior(es) e não paga, e multa e juros de mora, caso existam;
- (l) Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados;
- (m) Pagamento da Amortização Programada dos CRI Subordinados;
- (n) Havendo excedente, Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Subordinados até a sua quitação.

6.1.1. Caso em uma determinada Data de Pagamento ou data prevista para pagamento de Despesas e ou Juros Remuneratórios não haja recursos suficientes na Conta Centralizadora, a Emitente deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.

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 da cláusula 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.

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) a Promessa de Alienação Fiduciária; (iv) o Aval; (v) o Fundo de Despesas; (vi) a Alienação Fiduciária de Quotas; (vii) a Cessão Fiduciária Rotta Ely; (viii) a Cessão Fiduciária Salvador França, sob condição suspensiva; (ix) a Cessão Fiduciária TOM, sob condição suspensiva; (x) a Alienação Fiduciária Unidades TOM, em caráter superveniente; (xi) a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1, sob condição suspensiva; (xii) a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2, sob condição suspensiva; e (xiii) a Promessa de Alienação Fiduciária TOM, em caráter superveniente.

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 na cláusula 6.1 acima, a Securitizadora providenciará a liberação da respectiva Alienação Fiduciária Unidades em Estoque, sendo certo que a Securitizadora obrigar-se-á 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 na cláusula 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 na cláusula 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 e registrado em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da prenotação.

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. Sem prejuízo, as Partes acordam que, a partir de 20 de novembro de 2024, o Servicer será responsável pela gestão plena e completa da comercialização das Unidades em estoque do Empreendimento Alvo, incluindo, mas não se limitando, a negociação de preço, bem como de eventuais imóveis recebidos como dação em pagamento pelas Unidades, e a administração da carteira de recebíveis, incluindo a cobrança de créditos inadimplentes, já contratados ou a contratar.

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 e o Servicer obrigam-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 pelo Servicer. Adicionalmente aos serviços previstos na cláusula 6.6 acima, 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.

6.8. Cessão Fiduciária Rotta Ely: Por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária Rotta Ely, a Rotta Ely constituirá a cessão fiduciária e promessa de cessão fiduciária sobre todos os Recebíveis Rotta Ely, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas da presente Operação.

6.9. Cessão Fiduciária Salvador França: Por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária Salvador França, a SPE SF constituirá a cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios Salvador França, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas da presente Operação, sob condição suspensiva, qual seja, a quitação das Obrigações Garantidas dos CRI Salvador França.

6.9.1. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária Salvador França, se as Obrigações Garantidas dos CRI Salvador França forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Cessão Fiduciária Salvador França passará a garantir, automaticamente, os CRI e os recursos oriundos dos Direitos Creditórios Salvador França passarão a ser depositados diretamente na Conta Centralizadora.

6.10. Cessão Fiduciária TOM: Por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária TOM, a SPE TOM constituirá a cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios TOM, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas da presente Operação, sob condição suspensiva, qual seja, a quitação das Obrigações Garantidas dos CRI TOM.

6.10.1. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária TOM, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Cessão Fiduciária TOM passará a garantir, automaticamente, os CRI.

6.11. Alienação Fiduciária Unidades TOM: Por meio da celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária TOM, a SPE TOM constituirá a alienação fiduciária da propriedade superveniente das Unidades TOM, nos termos do artigo 22, §§ 3º e 4º da Lei nº 9.514/97, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas da presente Operação, sujeita à quitação das Obrigações Garantidas dos CRI TOM.

6.11.1. Conforme previsto no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária TOM, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Alienação Fiduciária Unidades TOM passará a garantir, automaticamente, os CRI.

6.12. Alienação Fiduciária de Quotas: Por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os sócios da Devedora constituirão a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da Devedora, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas da presente Operação.

6.13. Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1: Por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1, os sócios da SPE Marcílio constituirão a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da SPE Marcílio, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas da presente Operação, sob condição suspensiva, qual seja, a quitação das Obrigações Garantidas dos CRI TOM.

6.13.1. Conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 1 passará a garantir, automaticamente, os CRI.

6.14. Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2: Por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2, os sócios da SPE TOM constituirão a alienação fiduciária da totalidade das quotas representativas do capital social da SPE TOM, em favor da Securitizadora, em garantia das

Obrigações Garantidas da presente Operação, sob condição suspensiva, qual seja, a quitação das Obrigações Garantidas dos CRI TOM.

6.14.1. Conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Alienação Fiduciária de Quotas TOM 2 passará a garantir, automaticamente, os CRI.

6.15. Promessa de Alienação Fiduciária TOM: Por meio da celebração do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária TOM, a SPE TOM constituirá a promessa de alienação fiduciária da propriedade superveniente de eventuais imóveis a serem recebidos pela SPE TOM como parte do pagamento das Unidades TOM, nos termos do artigo 22, §§ 3º e 4º da Lei nº 9.514/97, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas da presente Operação, sujeita à quitação das Obrigações Garantidas dos CRI TOM.

6.15.1. Conforme previsto no Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária TOM, se as Obrigações Garantidas dos CRI TOM forem quitadas antes das Obrigações Garantidas da presente Emissão, a Promessa de Alienação Fiduciária TOM passará a garantir, automaticamente, os CRI.

6.16. Fundo de Despesas: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, um Fundo de Despesas com as receitas futuras advindas de novas vendas de Unidades do Empreendimento Alvo arrecadadas na Conta Centralizadora, o que será feito pela Securitizadora, mediante retenção por conta e ordem da Emitente, em montante inicial equivalente a R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas").

6.16.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente às Despesas da Operação.

6.16.2. A Emitente e os Avalistas não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do Fundo de Despesas, ou ainda, solicitar à Securitizadora que utilize os recursos do Fundo de Despesas para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

6.16.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a atingir o montante inferior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora providenciará a recomposição com recursos depositados na Conta Centralizadora, observando a Ordem de Destinação de Recursos, até que o Fundo de Despesas atinja o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. Caso os recursos depositados na Conta Centralizadora não sejam suficientes, a Emitente e os Avalistas estarão obrigados a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Emitente e os Avalistas não depositem o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo previsto nesta cláusula, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária da Emitente e dos Avalistas.

6.16.4. Caso o aporte descrito na cláusula 6.16.3 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida comunicação, a Emitente e/ou os Avalistas se obrigam a pagar à Securitizadora, mensalmente na Data de Pagamento, multa não compensatória no valor equivalente a 2,50% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da comunicação até a data do efetivo aporte por parte da Emitente e/ou dos Avalistas, sem prejuízo de ser considerado um Evento de Vencimento Antecipado.

6.16.5. Uma vez encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Despesas, líquidos de tributos e rendimentos, para a conta corrente de titularidade da Emitente, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora e recebimento do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o *caput* do artigo 18 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei nº 14.430”).

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

6.17.1. O LTV será apurado mensalmente pela Securitizadora, conforme a fórmula abaixo indicada (“Data de Apuração”). Fica desde já definido que a Razão de Garantia máxima será de 73% (setenta e três por cento). Como exemplo, caso o resultado do LTV seja de 74% (setenta e quatro por cento), caberá à Emitente, nos termos da cláusula 6.17.2 abaixo, providenciar a complementação dos valores necessários à recomposição do limite máximo do LTV de 73% (setenta e três por cento):

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

Onde:

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

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

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

Serão descontados do VGV a Receber as despesas flats previstas no **Anexo VI** da CCB até que sejam efetivamente pagas.

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

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

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

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

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

Juros Remuneratórios: Juros remuneratórios atribuídos aos CRI Subordinados.

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

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

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

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

$$LTV \text{ Subordinado} =$$

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

Onde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Juros Remuneratórios: Juros remuneratórios atribuídos aos CRI Subordinados.

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

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

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

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

6.17.2. Caso, por qualquer motivo, e a qualquer tempo até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, qualquer LTV deixe de observar o limite máximo definido na cláusula 6.17 acima, a Emitente e/ou os Avalistas deverão aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para o restabelecimento do referido limite, em até 5 (cinco) dias corridos contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.

6.17.3. Caso o aporte descrito na cláusula 6.17.2 acima não ocorra nos 5 (cinco) dias corridos contados do recebimento da referida comunicação, a Emitente e/ou os Avalistas se obrigam a pagar à Securitizadora, mensalmente na Data de Pagamento, multa não compensatória no valor equivalente a 2,50% a.a. (dois e meio por cento ao ano) sobre o saldo do Valor Nominal Atualizado da série correspondente, calculado *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, desde a data da comunicação até a data do efetivo aporte por parte da Emitente e/ou dos Avalistas, sem prejuízo de ser considerado um Evento de Vencimento Antecipado.

6.17.4. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário conforme previsto no inciso “x” do artigo 11 da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, o valor em garantia será aquele apurado pela Securitizadora na cláusula 6.17 acima, ou seja, o resultado da Razão de Garantia, o qual será enviado mensalmente ao Agente Fiduciário para acompanhamento.

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 (“Amortização Extraordinária Facultativa”).

8.1.1. Não haverá a incidência de prêmio nas hipóteses de Amortização Extraordinária Facultativa e 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 2 (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.

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

Se para a Securitizadora:

ROCK SECURITIZADORA S.A.

Rua Dr. Timóteo, nº 782, Moinhos de Vento
CEP 90570-040, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul
At.: Pedro Henrique Colombo Onzi e Thiago Zanin Mota Corrêa
E-mail: operações@rocksec.com.br

Se para os Avalistas:

ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

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

TIAGO ROTA ELY

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

CEP 90430-010, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul
E-mail: tiago@rottaely.com.br

PEDRO ROTA ELY

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

MARIA CRISTINA ROTA ELY

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

RICARDO ELY

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

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 2 (dois) Dias 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 irretratável 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 Securitizadora 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.

13.2.1. 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 Securitizadora 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.

13.2. 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.

13.3. 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.

13.4. 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.

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

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

13.7. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos 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 constam do original.)

TERMO DE ENDOSSO

Por meio do presente Termo de Endosso o credor desta Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7 (“**CCB**”), **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações com registro de securitizadora S2 perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Endossante**”), endossa essa CCB para a **ROCK SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de securitizadora S1 perante a CVM, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Timóteo, nº 782, Moinhos de Vento, CEP 90570-040, inscrita no CNPJ sob o nº 51.319.586/0001-92, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Securitizadora**”), transferindo todos os direitos constante desta CCB, passando a Securitizadora 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, 20 de novembro de 2024.

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

ROCK SECURITIZADORA S.A.

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Período	Data de Aniversário Cálculo	Data de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização (Tai)	Pagamento de Juros?	Incorpora Juros?
1	20/11/2024	22/11/2024	0,0000%	Não	Sim
2	20/12/2024	24/12/2024	0,0000%	Não	Sim
3	20/01/2025	22/01/2025	0,0000%	Não	Sim
4	20/02/2025	24/02/2025	0,0000%	Não	Sim
5	20/03/2025	24/03/2025	0,0000%	Não	Sim
6	20/04/2025	23/04/2025	0,0000%	Não	Sim
7	20/05/2025	22/05/2025	0,0000%	Não	Sim
8	20/06/2025	24/06/2025	0,0000%	Não	Sim
9	20/07/2025	22/07/2025	0,0000%	Não	Sim
10	20/08/2025	22/08/2025	0,0000%	Não	Sim
11	20/09/2025	23/09/2025	0,0000%	Não	Sim
12	20/10/2025	22/10/2025	0,0000%	Não	Sim
13	20/11/2025	24/11/2025	0,0000%	Não	Sim
14	20/12/2025	23/12/2025	0,0000%	Não	Sim
15	20/01/2026	22/01/2026	0,0000%	Não	Sim
16	20/02/2026	24/02/2026	0,0000%	Não	Sim
17	20/03/2026	24/03/2026	0,0000%	Não	Sim
18	20/04/2026	23/04/2026	0,0000%	Não	Sim
19	20/05/2026	22/05/2026	0,0000%	Não	Sim
20	20/06/2026	23/06/2026	0,0000%	Não	Sim
21	20/07/2026	22/07/2026	0,0000%	Não	Sim
22	20/08/2026	24/08/2026	0,0000%	Não	Sim
23	20/09/2026	22/09/2026	0,0000%	Não	Sim
24	20/10/2026	22/10/2026	0,0000%	Não	Sim
25	20/11/2026	24/11/2026	0,0000%	Não	Sim
26	20/12/2026	22/12/2026	0,0000%	Não	Sim
27	20/01/2027	22/01/2027	0,0000%	Não	Sim
28	20/02/2027	23/02/2027	0,0000%	Não	Sim
29	20/03/2027	23/03/2027	0,0000%	Não	Sim
30	20/04/2027	23/04/2027	0,0000%	Não	Sim
31	20/05/2027	24/05/2027	0,0000%	Não	Sim
32	20/06/2027	22/06/2027	0,0000%	Não	Sim
33	20/07/2027	22/07/2027	0,0000%	Não	Sim
34	20/08/2027	24/08/2027	0,0000%	Não	Sim
35	20/09/2027	22/09/2027	0,0000%	Não	Sim
36	20/10/2027	22/10/2027	0,0000%	Não	Sim
37	20/11/2027	23/11/2027	0,0000%	Não	Sim
38	20/12/2027	22/12/2027	0,0000%	Não	Sim
39	20/01/2028	24/01/2028	0,0000%	Não	Sim
40	20/02/2028	22/02/2028	0,0000%	Não	Sim
41	20/03/2028	22/03/2028	0,0000%	Não	Sim

42	20/04/2028	25/04/2028	0,0000%	Não	Sim
43	20/05/2028	23/05/2028	0,0000%	Não	Sim
44	20/06/2028	22/06/2028	0,0000%	Não	Sim
45	20/07/2028	24/07/2028	0,0000%	Não	Sim
46	20/08/2028	22/08/2028	0,0000%	Não	Sim
47	20/09/2028	22/09/2028	0,0000%	Não	Sim
48	20/10/2028	24/10/2028	0,0000%	Não	Sim
49	20/11/2028	22/11/2028	0,0000%	Não	Sim
50	20/12/2028	22/12/2028	0,0000%	Não	Sim
51	20/01/2029	23/01/2029	0,0000%	Não	Sim
52	20/02/2029	22/02/2029	0,0000%	Não	Sim
53	20/03/2029	22/03/2029	0,0000%	Não	Sim
54	20/04/2029	24/04/2029	0,0000%	Não	Sim
55	20/05/2029	22/05/2029	0,0000%	Não	Sim
56	20/06/2029	22/06/2029	0,0000%	Não	Sim
57	20/07/2029	24/07/2029	0,0000%	Não	Sim
58	20/08/2029	22/08/2029	0,0000%	Não	Sim
59	20/09/2029	24/09/2029	0,0000%	Não	Sim
60	20/10/2029	23/10/2029	0,0000%	Não	Sim
61	20/11/2029	22/11/2029	100,0000%	Sim	Não

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: A atualização monetária, desde a primeira data de integralização da CCB (inclusive) até a data de seu efetivo pagamento, de acordo com a variação positiva acumulada do INCC-M até Novembro/2024 (inclusive) e do IPCA a partir de Dezembro/2024 (inclusive), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário da CCB ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário da CCB (“Valor Nominal Atualizado”).

O cálculo do Valor Nominal Atualizado da CCB será realizado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa: Valor Nominal Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe: Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário (valor nominal remanescente após amortização de principal, incorporação de juros, e atualização monetária a cada período, ou pagamento da atualização monetária, se houver), informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C: Fator acumulado das variações positivas mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

NI_k: Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da respectiva Data de Pagamento;

NI_{k-1}: Valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês “k”;

dcp: Número de dias corridos entre a primeira data de integralização da CCB, ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, para os demais períodos, inclusive e conforme aplicável, e a data de cálculo, exclusive, e limitado ao número total de dias corridos de vigência do número-índice utilizado, sendo “dcp” um número inteiro; e

dct: Número de dias entre a Data de Pagamento anterior e a próxima Data de Pagamento, limitado ao número total de dias corridos de vigência do número-índice, sendo “dct” um número inteiro, sendo que para o cálculo da primeira Atualização Monetária, o “dct” será igual a 31 (trinta e um) dias corridos.

O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Considera-se data de pagamento todo dia 20 (vinte) de cada mês ou o Dia Útil imediatamente subsequente, caso dia 20 (vinte) não seja um Dia Útil, a partir do mês subsequente ao da Data de Integralização.

Caso o número-índice do IPCA ainda não esteja disponível até 5 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a última variação mensal positiva do IPCA divulgado. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.

A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação acumulada seja positiva, devendo a variação acumulada negativa ser desconsiderada. Não serão devidas quaisquer compensações entre a Emitente e a Securitizadora, ou entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.

No caso de extinção do IPCA ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada taxa em sua substituição (“Taxa Substitutiva”), devendo a Securitizadora convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Investidores, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emitente, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária, conforme o caso.

1.2. Juros Remuneratórios: A remuneração da CCB compreenderá os juros remuneratórios, calculados a partir de um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, a partir da primeira data de integralização da CCB (inclusive), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* sobre o respectivo Valor Nominal Atualizado, ou o respectivo saldo do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde:

J: Valor unitário da remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna: Conforme definido acima;

Fator de Juros: Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

i: 12,6800;

dcp: Conforme definido acima;

dct: Conforme definido acima.

Observação:

Para fins da presente CCB, a expressão “Período de Capitalização” significa o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou **(ii)** na última data de pagamento (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento imediatamente subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou data de Vencimento Antecipado, conforme o caso, previstos nesta CCB.

1.3. Amortização: As Amortizações da dívida advinda da CCB ocorrerão conforme o cálculo previsto na fórmula abaixo e serão realizadas nas datas indicadas no **Anexo I**.

O Cálculo da Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário da CCB será realizado por meio da seguinte fórmula:

$$AM_i = Vna \times TA$$

Onde:

AM_i: Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna: Conforme definido acima;

TA: Taxa de amortização da CCB, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, conforme indicada na tabela do **Anexo I**.

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 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
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 – DESPESAS DA OPERAÇÃO

CUSTO FLAT

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

DESPESAS RECORRENTES

DESPESAS DE MANUTENÇÃO CRI - ANUAIS					
Despesas	Prestador de Serviço	Periodicidade	Alíquota / Valor	Gross up	Total com Gross Up
Agente Fiduciário	Vórtx	Anual	R\$ 20.000,00	16,33%	R\$ 23.903,43
Agente Liquidante do CRI	Vórtx	Anual	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86
Agente Escriturador do CRI – Série Sênior	Vórtx	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Agente Escriturador do CRI – Série Subordinada	Vórtx	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03
Custodiante de Lastro – CCB	Vórtx	Anual	R\$ 12.000,00	16,33%	R\$ 14.342,06
Auditoria das DF (ICVM 600)	Grupo BLB Brasil	Anual	R\$ 2.247,26	13,65%	R\$ 2.602,50
TOTAL					R\$ 61.165,91

DESPESAS DE MANUTENÇÃO CRI - MENSAIS					
Despesas	Prestador de Serviço	Periodicidade	Alíquota / Valor	Gross up	Total com Gross Up
Taxa de Gestão	ROCK Sec	Fixo	R\$ 3.750,00	11,15%	R\$ 4.220,60
Servicer Imobiliário	Citrino	Mensal	R\$ 2.000,00	0,00%	R\$ 2.000,00
Contabilidade do Patrimônio Separado	Link	Mensal	R\$ 237,00	0,00%	R\$ 237,00
Taxa de utilização B3 Cetip	B3 CETIP	Mensal	R\$ 400,00	0,00%	R\$ 400,00
Conta do Patrimônio Separado	Itaú	Mensal	R\$ 70,00	0,00%	R\$ 70,00
TOTAL					R\$ 6.927,60

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 PARA FINS DE LTV CUSTOS EXTRAS

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

TOTAL	8197,37		48.571.414	9.307		14.482.732	6.071.405	8.511.027
Unid	m²	Status	Tabela Estoque	m² Estoque	Data da Venda	Total Contrato Nominal	Recebido	Saldo Carteira
FS-201	82,15	VENDIDA		0,00	15/10/2019	466.500,00	466.500,00	0,00
FS-202	83,22	ESTOQUE	662.007,62	7.954,91				0,00
FS-203	46,32	VENDIDA		0,00	12/10/2019	327.000,00	19.666,67	312.944,71
FS-204	61,39	ESTOQUE	482.829,26	7.864,95				0,00

12.701.222	12.986.070		1	17.533.579	9.200,21	48.683.953
Contrato VP	Contrato VP INCC	Inflexão VP	Fator Prumada	Equivalente Nom	m²	Precificação Estoque
466.500,00	474.848,93	0,77	0,87	715.118,21	8.705,03	0,00
		0,00	0,87	0,00	0,00	663.124,57
248.628,93	253.078,63	0,77	0,89	372.704,46	8.046,30	0,00
		0,00	0,86	0,00	0,00	483.643,90

1. CRI Cipó - 3º Adit. CCB - 2024nov21_vfinal.pdf

Documento número #4bf1f2ab-41d2-4b2d-a71a-ac3b52da9590

Hash do documento original (SHA256): 2360ebbac49c76929bbaf20d5046185b8c09b5637a543167dd03b66140351a76

Hash do PADES (SHA256): bccc003ece6dc814afe058b8b9ada6508a32c88635f51aa67692ef285dcafe42

Assinaturas

-  **Pedro Henrique Colombo Onzi**
CPF: 024.082.620-54
Assinou em 22 nov 2024 às 18:17:42
Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 18 mai 2025
-  **Thiago Zanin Mota Correa**
CPF: 985.563.550-72
Assinou em 21 nov 2024 às 19:20:11
Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 05 jul 2025
-  **Pedro Rota Ely**
CPF: 012.457.660-58
Assinou em 22 nov 2024 às 18:04:15
Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 04 set 2025
-  **Tiago Rota Ely**
CPF: 000.299.840-84
Assinou em 22 nov 2024 às 19:14:51
Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 29 jul 2025
-  **RICARDO ELY**
CPF: 294.282.700-91
Assinou em 22 nov 2024 às 17:08:18
Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 11 dez 2024
-  **MARIA CRISTINA ROTA ELY**
CPF: 387.542.580-49
Assinou em 22 nov 2024 às 17:11:10
Emitido por AC SAFEWEB RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 18 dez 2024

Log

-
- 21 nov 2024, 17:20:20 Operador com email t.zanin@rock.vc na Conta 1498a95b-9849-4ccf-8662-ee608120a751 criou este documento número 4bf1f2ab-41d2-4b2d-a71a-ac3b52da9590. Data limite para assinatura do documento: 21 de dezembro de 2024 (17:17). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 21 nov 2024, 17:20:20 Operador com email t.zanin@rock.vc na Conta 1498a95b-9849-4ccf-8662-ee608120a751 adicionou à Lista de Assinatura: pedro@rocksec.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Pedro Henrique Colombo Onzi e CPF 024.082.620-54.
- 21 nov 2024, 17:20:20 Operador com email t.zanin@rock.vc na Conta 1498a95b-9849-4ccf-8662-ee608120a751 adicionou à Lista de Assinatura: thiago@rocksec.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Thiago Zanin Mota Correa e CPF 985.563.550-72.
- 21 nov 2024, 17:20:20 Operador com email t.zanin@rock.vc na Conta 1498a95b-9849-4ccf-8662-ee608120a751 adicionou à Lista de Assinatura: pedro@rottaely.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Pedro Rota Ely e CPF 012.457.660-58.
- 21 nov 2024, 17:20:20 Operador com email t.zanin@rock.vc na Conta 1498a95b-9849-4ccf-8662-ee608120a751 adicionou à Lista de Assinatura: tiago@rottaely.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tiago Rota Ely e CPF 000.299.840-84.
- 21 nov 2024, 17:20:20 Operador com email t.zanin@rock.vc na Conta 1498a95b-9849-4ccf-8662-ee608120a751 adicionou à Lista de Assinatura: thiago@rocksec.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo RICARDO ELY e CPF 294.282.700-91.
- 21 nov 2024, 17:20:20 Operador com email t.zanin@rock.vc na Conta 1498a95b-9849-4ccf-8662-ee608120a751 adicionou à Lista de Assinatura: thiago@rocksec.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo MARIA CRISTINA ROTA ELY e CPF 387.542.580-49.
- 21 nov 2024, 19:20:11 Thiago Zanin Mota Correa assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 985.563.550-72. IP: 179.152.69.251. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -30.015488 e longitude -51.1901696. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão v1.1052.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 nov 2024, 17:08:18 RICARDO ELY assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 294.282.700-91. IP: 170.246.0.120. Componente de assinatura versão v1.1053.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 nov 2024, 17:11:11 MARIA CRISTINA ROTA ELY assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 387.542.580-49. IP: 170.246.0.120. Componente de assinatura versão v1.1053.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 nov 2024, 18:04:15 Pedro Rota Ely assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 012.457.660-58. IP: 189.6.212.139. Componente de assinatura versão v1.1053.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

-
- 22 nov 2024, 18:17:42 Pedro Henrique Colombo Onzi assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 024.082.620-54. IP: 179.152.69.251. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -30.0222985 e longitude -51.1994769. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão v1.1053.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 nov 2024, 19:14:51 Tiago Rota Ely assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 000.299.840-84. IP: 189.6.212.139. Componente de assinatura versão v1.1053.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 nov 2024, 19:14:52 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 4bf1f2ab-41d2-4b2d-a71a-ac3b52da9590.
-



Documento assinado com validade jurídica.

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

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

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 4bf1f2ab-41d2-4b2d-a71a-ac3b52da9590, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.