

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA E PROMESSA DE CESSÃO  
FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**



**I – PARTES**

O presente “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” (“Contrato”) é celebrado por e entre:

**SALAS INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 51.200.100.655, em sessão de 02/02/1984, com sede na Avenida Sothero Silva, nº 1313, Bairro Vila Aurora, na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.740-018, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 00.784.595/0001-13, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Fiduciante”); e

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

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

- a) A Fiduciante é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 117.249, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso (“Matrícula” e “Imóvel”, respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “Edifício Tivoli”, situado na Rua Otavio Pitaluga, 1051, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso (“Empreendimento Tivoli”);
- b) A Fiduciante emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a “Cédula de Crédito Bancário nº 12/2020” (“CCB” ou “Cédula”), em 13 de maio de 2020, no valor de R\$ 24.200.000,00 (vinte e quatro milhões e duzentos mil reais), em favor da **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19 (“Credora”);
- c) O Empreendimento Tivoli, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, e memorial descritivo das especificações da obra encontra-se depositado no Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT, está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada (“Lei nº 4.591/64”), composto 26 (vinte e seis) pavimentos, e 84 (oitenta e quatro) unidades residenciais, o qual, conforme R.2/117.249 da Matrícula, datado de 19 de outubro de 2018.



apresenta 17.721,48 m<sup>2</sup> (dezessete mil, setecentos e vinte e um metros e quarenta e oito centímetros quadrados) de área total construída e 11.393,99 m<sup>2</sup> (onze mil, trezentos e noventa e três metros e noventa e nove centímetros quadrados) de área privativa, 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-3/117.249 da Matrícula, datada de 19 de outubro de 2018;

- d) A **OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.**, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 12º andar, Itaim Bibi, CEP: 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.879.876/0001-00, será a gerenciadora das obras do Empreendimento Tivoli ("Gerenciadora");
- e) As Unidades do Empreendimento Tivoli descritas no Anexo A ao presente instrumento, nesta data, já foram comercializadas pela Fiduciante a terceiros adquirentes ("Unidades Vendidas");
- f) As Unidades do Empreendimento Tivoli descritas no Anexo B ao presente instrumento, de propriedade da Fiduciante, na presente data, ainda não foram comercializadas pela Fiduciante ("Unidades em Estoque");
- g) Em decorrência da emissão da Cédula, a Fiduciante obrigou-se, entre outras obrigações, a pagar à Credora 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 Tivoli, que compreendem a obrigação de pagamento pela Fiduciante do Valor Principal e os Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Fiduciante por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula ("Créditos Imobiliários");
- h) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas 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"), a Fiduciante se obrigou a outorgar, entre outras garantias: (i) a cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Fiduciante, oriundos da comercialização das Unidades Vendidas ("Direitos Creditórios Unidades Vendidas"); e (ii) a promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Fiduciante oriundos da eventual comercialização das Unidades em Estoque ("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";

- i) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes da CCB foram cedidos, em 13 de maio de 2020, pela Credora, na qualidade de cedente, para a Fiduciária, na qualidade de cessionária, conforme o disposto no "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão");
- j) A Fiduciária, na qualidade de securitizadora, 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*" celebrado, em 13 de maio de 2020, entre a Fiduciária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2.401, Centro, CEP 20050-055, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário", conforme aplicável);
- k) A CCI foi vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 5ª Série da 1ª Emissão da Fiduciária, na qualidade de securitizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo de Securitização"), celebrado, em 13 de maio de 2020, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514/97"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");
- l) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação da **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, conforme o "*Contrato de Prestação de Serviços de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.*", celebrado em 13 de maio de 2020 ("Contrato de Distribuição"); e
- m) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

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



### III – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

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

#### CLÁUSULA SEGUNDA – CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

2.1. Cessão Fiduciária em Garantia: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 ("Lei nº 4.728/65"), e dos artigos 18 ao 20 da Lei nº 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios, de sua titularidade, conforme elencados no Anexo A e no Anexo B ao presente Contrato, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante oriundos da comercialização das Unidades Vendidas e das Unidades em Estoque.

2.1.1. A Fiduciante obriga-se a não compensar os Direitos Creditórios com nenhum valor que seja devido pela Fiduciária, por força de outra relação contratual que não a descrita neste Contrato.

2.1.2. A Fiduciante deverá ceder fiduciariamente quaisquer novos Direitos Creditórios Unidades em Estoque que venham a ser titulados por ela relativamente à comercialização das Unidades em Estoque, a qualquer tempo até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, os quais passarão a integrar a Cessão Fiduciária, obrigando-se a Fiduciante a celebrar os respectivos aditamentos ao presente Contrato, na forma de seu Anexo C, a cada 3 (três) meses sempre que ocorrer a venda de, no mínimo, 10 (dez) unidades que gerarão Direitos Creditórios Unidades em Estoque, a contar da presente data.

#### CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. Descrição das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas possuem as características descritas na CCB que, para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e do artigo 18 da Lei nº 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:

a) Valor Total da Dívida: R\$ 24.200.000,00 (vinte e quatro milhões e duzentos mil reais) ("Valor Principal");



- b) *Data de Emissão da CCB:* 13 de maio de 2020;
- c) *Prazo e Data de Vencimento:* 1136 (um mil, cento e trinta e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 23 de Junho de 2023;
- d) *Atualização Monetária e Juros Remuneratórios:* O Valor Principal será atualizado monetariamente pelo Índice Nacional de Custo da Construção – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“INCC-DI” 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 da Cédula, desde a data de desembolso, inclusive, ou da Data de Aniversário dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a próxima data de Aniversário, exclusive (“Juros Remuneratórios”);
- e) *Periodicidade de pagamento e Fórmula de cálculo da Remuneração:* Conforme descrição no Anexo II da CCB;
- f) *Encargos Moratórios:* No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Fiduciante, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cédula), será devido pela Fiduciante, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor de Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula e acarretará: (i) Aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o montante inadimplido; e (ii) 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. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula, a Fiduciante, ultrapassado o prazo de purga da mora de 15 (quinze) dias a contar da data de recebimento da notificação da Credora ou da Fiduciária, conforme o caso, estará sujeita à aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitada a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida; e
- g) *Demais características:* O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão discriminadas na própria CCB.

#### **CLÁUSULA QUARTA – APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

4.1. Formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A Fiduciante obriga-se a, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, os quais, para fins deste Contrato, significam, de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais (“Dia Útil”), contados da data de assinatura deste Contrato

assim como de qualquer aditamento a este Contrato: (i) protocolá-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, e de São Paulo, Estado de São Paulo; e (ii) às suas expensas enviar à Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia deste Contrato registrado nos termos do item (i) acima.

4.1.1. Todos e quaisquer custos, despesas, taxas e/ou tributos das averbações e registros relacionados à celebração e registro do presente Contrato, das garantias nele previstas ou de qualquer alteração dele serão de responsabilidade da Fiduciante. Não obstante, a Fiduciária poderá, caso a Fiduciante não faça, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome da Fiduciante, a qual reconhece desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Fiduciária sem prejuízo do descumprimento de obrigação não pecuniária, para pagamento dos custos e/ou despesas relativas aos registros e demais formalidades previstas neste Contrato. Nestes casos, a Fiduciante deverá reembolsar a Fiduciária por tais custos e/ou despesas no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva nota de débito emitida pela Fiduciária.



#### **CLÁUSULA QUINTA – ADMINISTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS**

5.1. Administração dos Direitos Creditórios: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Direitos Creditórios serão exercidas pela Fiduciária, ou quem ela indicar, nos termos do item 6.1 do Contrato de Cessão.

5.2. Notificação aos Devedores: Sem prejuízo do quanto previsto neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a comunicar aos devedores dos Direitos Creditórios ("Devedores") sobre a presente Cessão Fiduciária, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de celebração do presente Contrato quando se tratarem de Unidades Vendidas e no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data de celebração de cada um dos instrumentos de comercialização por conta da comercialização de Unidades em Estoque, por meio de notificação por carta registrada com Aviso de Recebimento ou mediante protocolo de recebimento devidamente assinado, preparada na forma do Anexo D do presente instrumento ("Notificação"), para os fins do artigo 290 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), informando que os pagamentos dos valores devidos no âmbito dos contratos de comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Tivoli deverão ser realizados na conta corrente nº 1831-7, agência 2028, no Banco Bradesco S/A, de titularidade da Fiduciária ("Conta Tivoli"), sem prejuízo da indicação da presente Cessão Fiduciária e da Conta Tivoli também nos boletos para pagamento dos Direitos Creditórios.

5.2.1. A partir da presente data e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá assegurar que a totalidade dos Direitos Creditórios seja direcionada para a Conta Tivoli.



5.2.2. Caso quaisquer recursos relativos aos Direitos Creditórios sejam erroneamente transferidos ou depositados pelos devedores em conta diversa da Conta Tivoli, por qualquer motivo, a Fiduciante deverá providenciar a transferência de tais recursos para a Conta Tivoli no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de recebimento.

5.3. Ordem de Destinação dos Recursos: Os Direitos Creditórios serão depositados diretamente na Conta Tivoli e deverão ser utilizados pela Fiduciária para amortização dos CRI da seguinte forma:

**(a) Para recursos depositados na Conta Tivoli anteriormente à expedição do Auto de Conclusão ("Habite-se") do Empreendimento Tivoli:**

- i. Liberação, em favor da Fiduciante, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Fiduciante ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do Regime Especial de Tributação ("RET");
- ii. Pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definido no Contrato de Cessão ("Despesas");
- iii. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Pagamento, conforme previstos no Anexo II da CCB, nas respectivas datas de pagamento de Juros Remuneratórios e datas de amortização do Valor Principal ("Data de Aniversário"), conforme previstos no Anexo I da CCB;
- iv. Recomposição da LTV, conforme definido abaixo, se for o caso; e,
- v. Pagamento dos Custos de Obra Tivoli (conforme definido na CCB).

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

- i. Liberação, em favor da Fiduciante, do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Fiduciante ou a quem ela indicar, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET;
- ii. Pagamento das Despesas;
- iii. Pagamento dos Juros Remuneratórios na Data de Pagamento, conforme previstas no Anexo II da CCB;
- iv. Recomposição da LTV, se for o caso;

- v. Amortização Antecipada Compulsória definida na CCB;
- vi. Composição do Fundo de Obra da CCB Villa Barão, limitado ao valor orçado para a conclusão da Obra do Empreendimento Villa Barão; e
- vii. Amortização e eventual quitação da CCB Villa Barão.



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

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

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

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

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

5.4.1. De forma que a Credora e a Fiduciária possam acompanhar as vendas das Unidades em Estoque, após a constituição da presente Cessão Fiduciária, a Fiduciante obriga-se a enviar mensalmente à Credora e à Fiduciária, sempre até o dia 10 (dez) de cada mês: (i) relatório contendo todas as vendas de Unidades Vendidas realizadas no mês imediatamente anterior ("Período de Verificação da Cessão Fiduciária") e Unidades em Estoque; (ii) relatório de obras, quando iniciadas; e (iii) relatório com evolução do andamento da aprovação do projeto pela prefeitura (em conjunto, os "Relatórios").

5.4.2. Os Relatórios deverão ser elaborados por empresa especializada ("Servicer") a ser indicada pela Fiduciante e aprovada pela Credora e/ou pela Fiduciária, conforme o caso, à custa da Fiduciante. O *Servicer* também será responsável pela emissão dos boletos referentes ao pagamento do preço de aquisição das Unidades em Estoque e Unidades Vendidas.

5.5. Vencimento Antecipado: Na ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos no item 5.1 da CCB, a Fiduciária poderá, na qualidade de securitizadora, a seu exclusivo critério, optar, livremente, por utilizar ou não os Direitos Creditórios depositados na Conta Tivoli para pagamento do Saldo Devedor, conforme definido no Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA SEXTA - EXCUSSÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS**

6.1. Excussão da Garantia Fiduciária: A Fiduciante autoriza a Fiduciária, no caso de inadimplência de quaisquer das Obrigações Garantidas, a imediatamente exercer todos os direitos referentes aos Direitos Creditórios, independentemente de qualquer ato, notificação judicial ou extrajudicial, podendo inclusive alienar os Direitos Creditórios, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia, pregão público ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, conforme o artigo 66-B, caput, da Lei nº 4.728/65, para o pagamento das Obrigações Garantidas.



6.1.1. A Fiduciária fica desde já autorizada a praticar todos os atos de forma a cumprir o disposto neste Contrato. Para tanto a Fiduciante, neste ato e na melhor forma de direito, conferem desde já à Fiduciária, nos termos do artigo 684 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para atuar como procuradora em nome da Fiduciante, respondendo pelos eventuais abusos que cometer no exercício dos poderes que lhe forem conferidos no âmbito desta cláusula.

6.1.2. A eventual excussão parcial da Cessão Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato e não implicará na liberação da Cessão Fiduciária ora constituída, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

6.2. Saldo Remanescente: Caso, após a utilização dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente disponibilizado à Fiduciante, mediante transferência para uma das seguintes contas bancárias de titularidade da Fiduciante: (a) agência 0499 – conta corrente 29291-0 – Banco Itaú (341); ou (b) agência 0809 – conta corrente 22.764-6 – Sicredi (748) ("Conta de Livre Movimentação"), em até 2 (dois) Dias Úteis contados do adimplemento da totalidade das Obrigações Garantidas.

6.3. Pluralidade de Garantias: As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária, a seu exclusivo critério, definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução da presente garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária para satisfação das Obrigações Garantidas.

6.4. Extinção: Cumpridas as Obrigações Garantidas, este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios será imediatamente restituída pela Fiduciária à Fiduciante.



## CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

7.1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato ou em lei, a Fiduciante, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, obriga-se, perante a Fiduciária a:

- a) Tomar todas as providências para que os Direitos Creditórios sejam depositados diretamente na Conta Tivoli, incluindo o envio das Notificações, conforme previsto no item 5.2, acima, bem como a inclusão de informação acerca da Cessão Fiduciária nos boletos de pagamento a serem enviados para os respectivos devedores, para fins de cumprimento no disposto no artigo 290 do Código Civil;
- b) Manter a garantia aqui constituída vigente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os seus termos e evidenciar na sua contabilidade de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;
- c) Obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (i) para a validade e exequibilidade deste Contrato; e (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações sob este Contrato;
- d) Responsabilizar-se por todos os custos e despesas incorridos com o registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos;
- e) Cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato;
- f) Não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou outorgar qualquer opção de compra ou venda ou dispor ou constituir qualquer ônus ou gravame, incluindo, mas não se limitando a constituição de penhor, penhora, depósito, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou preferência, prioridade ou qualquer negócio jurídico similar ("Ônus"), judicial ou extrajudicial, sobre, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, qualquer dos Direitos Creditórios e/ou dos direitos a estes inerentes, exceto pela cessão fiduciária objeto deste Contrato e pelas obrigações assumidas no âmbito dos CRI;
- g) Tomar as providências que, de forma razoável, a Fiduciária venha a solicitar ocasionalmente para proteger ou preservar os Direitos Creditórios, incluindo firmar e entregar todos os instrumentos e documentos adicionais relacionados ao presente Contrato;
- h) Prestar à Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) corridos contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou, no caso da ocorrência de um inadimplemento, em até 5 (cinco) corridos, as informações e enviar os documentos necessários à excussão da Cessão Fiduciária aqui constituída;



- i) Informar no prazo de 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento à Fiduciária, detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia que afete a garantia objeto deste Contrato, defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Direitos Creditórios, observado entretanto que quaisquer procedimentos de distrato de compras e venda das Unidades Vendidas e das Unidades em Estoque serão destacados apenas no relatório mensal a ser enviado nos termos deste Contrato;
- j) Pagar, em sendo o contribuinte definido na legislação tributária ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições presente ou futuramente incidentes sobre os Direitos Creditórios;
- k) Enviar todos os relatórios necessários ao acompanhamento da garantia, como os contratos de comercialização das Unidades Vendidas e das Unidades em Estoque integrantes do Empreendimento Tivoli, entre outros; e
- l) Enviar mensalmente à Fiduciária, sempre até o dia 10 (dez) de cada mês, relatório contendo todas as vendas de Unidades Vendidas realizadas no Período de Verificação da Cessão Fiduciária do mês imediatamente anterior, bem como todas as Unidades em Estoque.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES DAS PARTES**

8.1. Declarações: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte nesta data que:

- a) Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- b) Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;
- c) A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (iv) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte e não resultará em qualquer vencimento antecipado; e (v) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;

- d) Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a eles de boa-fé e com lealdade;
- e) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- f) Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Cedente as obrigações estabelecidas neste Contrato;
- g) Todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretroatável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- h) As discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i) Foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
- j) Este Contrato constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;
- k) As declarações e garantias prestadas neste contrato são verdadeiras, corretas, suficientes e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste contrato e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;
- l) Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los; e
- m) Foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

8.2. Declarações da Fiduciante: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, a Fiduciante, declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:



A large, bold handwritten signature in black ink.

- a) Os Direitos Creditórios, nesta data, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, encargos, direitos de garantia, opções, reivindicações, defeitos de titularidade, penhores, entendimentos ou acordos ou outras restrições sobre titularidade ou transferência de qualquer natureza e/ou quaisquer direitos de terceiro;
- b) É a legítima proprietária dos Direitos Creditórios, responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade, certeza, liquidez e autenticidade dos Direitos Creditórios e pela cessão fiduciária destes nos termos deste Contrato;
- c) A assinatura, cumprimento das obrigações e os pagamentos oriundos deste Contrato não violam e não violarão qualquer lei, regra, regulamento, ordem, julgamento ou decreto aplicáveis à Fiduciante, nem conflitam com, resultarão em desistência de, ou constituirão mora em relação a qualquer contrato ou instrumento de que a Fiduciante seja parte ou a ele aplicável;
- d) Não tem conhecimento da existência de quaisquer pendências potenciais ou efetivas, ações judiciais ou procedimentos administrativos perante qualquer órgão do judiciário, agência governamental, comissão, câmara ou outro órgão administrativo, das quais sejam parte ou que possam afetá-los, que possam ter um efeito prejudicial significativo sobre o patrimônio da Fiduciante ou sobre sua capacidade de conduzir suas operações, ou que possam prejudicar o cumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas por este Contrato; e
- e) Todas as informações disponibilizadas à Fiduciária por ou em nome da Fiduciante têm sido e serão, a qualquer tempo, durante o prazo de vigência deste Contrato, corretas em seu conteúdo e não contêm e não conterão qualquer afirmação falsa ou omissão sobre fato relevante.

8.2.1. Não obstante o disposto acima, a Fiduciante obriga-se a dar ciência à Fiduciária caso, durante a vigência deste Contrato, os Direitos Creditórios não se encontrem livres e desembaraçados de ônus, restrições, dívidas ou gravames.

8.2.2. As declarações e garantias aqui prestadas pela Fiduciante subsistirão à celebração deste Contrato, devendo ser mantidas até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

8.2.3. A Fiduciante compromete-se ainda a indenizar e manter indene a Fiduciária e suas respectivas coligadas, diretores, conselheiros, empregados, agentes e consultores contra todas e quaisquer reivindicações, danos diretos, perdas, responsabilidades e despesas (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios) em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que contra ele venha a ser cobrado, em cada caso em decorrência de não veracidade, omissão ou inexatidão de quaisquer das declarações e garantias aqui contidas.



*ef*  
*[Handwritten signature]*



## CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

*Se para a Fiduciante:*

### **SALAS INCORPORAÇÕES LTDA.**

Rua Sothero Silva, 1313 – Vila Aurora – CEP 78.740-018 – Rondonópolis/MT

At.: Marco Aurelio Fuentes Hollatz

Tel.: (66) 3410.7200 / (66) 99996.2238

E-mail: financeiro@salas.com.br

*Se para a Fiduciária:*

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

Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152 – Itaim Bibi – CEP 01.451-010 - São Paulo/SP

At.: Rodrigo Arruy e BackOffice

Tel.: (11) 4562-7080

E-mail: [rarruy@nminvest.com.br](mailto:rarruy@nminvest.com.br); [contato@cpsec.com.br](mailto:contato@cpsec.com.br)

9.1.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados no item 9.1, acima. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste Contrato, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

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

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

9.4. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

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

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

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

9.8. Divergência: Em caso de dúvidas ou divergências de interpretação entre as disposições deste Contrato e da Cédula, prevalecerá o disposto na Cédula.

## **CLÁUSULA DEZ – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

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

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

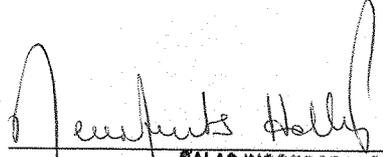
E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 13 de maio de 2020.

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

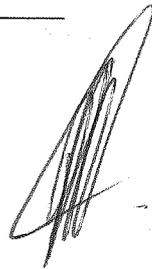


(Página de assinatura 1/2 do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", celebrado em entre a Salas Incorporações Ltda. e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

	
Nome: SALAS INCORPORAÇÕES LTDA	Nome: SALAS INCORPORAÇÕES LTDA
Cargo: Helmut Hollatz	Cargo: Neusa Salas F. Hollatz
CPF 172.183.149-53	CPF 240.414.839-72
Diretor	Diretora

**SALAS INCORPORAÇÕES LTDA.**

*Fiduciante*



(Página de assinatura 2/2 do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", celebrado em entre a Salas Incorporações Ltda. e a Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

Nome: **Rodrigo Geraldi Arruy**

Cargo:

Diretor

RG: 18.890.147-4

CPF: 250.333.968-97

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

Fiduciária

Nome:

Cargo:

lel.  
↓  
R

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF/ME:

Mara Cristina Lima

RG: 23.199.917-3

CPF: 148.236.208-28

Nome:

RG:

CPF/ME:

Flávia Rezende Dias

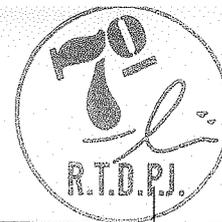
RG: 35.573.238-5

CPF: 370.616.918-59



**ANEXO A****RELAÇÃO DOS CONTRATOS DE COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES VENDIDAS**

<b>Cliente</b>	<b>CPF/CNPJ</b>	<b>Unidades</b>	<b>Saldo devedor</b>
A. D. Bucelli - EPP	23.437.216/0001-14	1803, 134, 135	496.607,95
Adeir Pinto da Silva	327.695.041-34	2402, 88, 89	316.325,79
Adria Maria Ribeiro Rodrigues	240.784.331-20	904, 9, 10	457.767,14
Afro Marcondes dos Santos Junior	672.459.788-91	D4	1.060,42
Afro Marcondes dos Santos Junior	672.459.788-91	1403, 27, 28	267.048,98
Ana Paula Frederico Tótota	056.772.516-23	703, 98, 99	392.435,67
Andressa França Tabosa Ribeiro	023.756.461-00	1304, 14, 13, D-38	323.028,69
Bruno Dorneles Cajango	015.717.361-58	501, 122, 123	416.439,71
Claudio Augusto Fagoti de Lima Dias	666.428.926-15	504, 163, 164	509.763,18
Claudio Augusto Fagoti de Lima Dias	666.428.926-15	D-27, D-28, D-29	27.881,68
Concremax Concreto Engenharia e Saneamento Ltda	15.378.979/0002-94	1504, 152, 153	272.499,96
Daniella Sousa Cruz Serviços e Locações Eireli	33.432.017/0001-77	1404, 15, 16	267.535,24
Debora Cristine Strobel Silva	689.525.381-53	1004, 106, 107	227.390,48
Edilson Da Silva	537.250.181-20	601, 144, 145	329.096,31
Ednei Luis Rodrigues	007.332.879-05	1201, 54, 55	100.000,00
Eliane Rosa Cellus	627.877.131-49	804, 159, 158	415.590,61
Elisabete Terezinha Cembrani Melo	899.564.511-34	1604, 19, 20	415.749,57
Elisabeth Kuck Beffa	592.430.909-68	1203, 33, 34, D-12	375.000,00
Emma Zils	384.699.951-20	802, 68, 69	244.592,84
Evaldo Cezar Spigosso	522.642.541-49	701, 142, 143	429.386,02
Fabiana Albués Maciel	909.812.511-53	1902, 116, 115, D-19	293.449,78
Fabio Basaglia Fonseca	366.659.148-52	1402, 46, 47	275.031,13
Fábio Luis Neves Silva	384.826.651-20	702, 108, 109, D7	217.415,88
Fernanda Neves Vilela Pires	091.011.508-71	2301, 30, 29, D5	287.584,70
Gabriele Natali Strobel	038.377.401-29	1003, 111, 112	227.390,48
Gelson Cappellesso	511.162.351-53	1002, 113, 114, D-20	289.555,25
Giuliano Triches	691.757.991-20	1103, 139, 140	392.137,61
Gledi Triches	973.087.061-68	604, 136, 137	381.935,43
Industria de Produtos Ceramicos Faat Ltda	07.118.150/0004-96	901, 35, 36, D-3	10.978,46
Iraci Rodrigues Moreira	317.719.551-04	1701, 78, 79	335.507,28
J M Cruz	22.567.987/0001-63	1603, 119, 92, D-13	395.636,10
Janille Castro	819.158.101-91	401, 121, 120, D-18	411.407,02
Jean Carlo Fujii	027.894.689-58	503, 83, 82	270.329,09
Jefferson Andre Aroni	828.074.939-04	1204, 132, 133, D-25	439.208,99
João Carlos de Mattos	001.168.860-21	1801, 128, 129	362.891,50
João Carlos Pessotto	022.483.819-99	2101, 130, 131, D-23	382.535,50
Juliano da Silva Barbosa	016.613.821-50	902, 61, 62	186.977,66
Kamila Figueiredo Fregni	077.783.109-02	2004, 21, 22, D-24	423.876,81
Karla Janaina Ribeiro Vedoveto	581.155.441-91	1903, 90, 91, D-17, M1, M2, M3	419.104,75
Leandro Silva Travensoli	007.103.749-76	903, 74, 75	100.000,00
Louisi Bassi Martini	009.353.041-26	1503, 167, 168	334.860,51
Mara Jacinta de Lara Moura Zambonato	210.965.030-34	1704, 40, 41	468.418,10
Marcela Guimaraes De Souza Rech	010.119.471-45	1303, 23, 24	416.531,98
Marcia Maria Dorne Hepp	622.651.051-04	602, 52, 51	275.031,09



Marcia Regina De Campos	704.653.121-87	1102, 7, 8	376.910,69
Marcio Candido Camargo	502.418.691-53	803, 100, 101	427.004,69
Marcio José Dal Moro Mathais	549.225.009-44	502, 58, 59	100.000,00
Marcio Rodrigo Ribas	920.679.050-15	2001, 80, 81	204.370,96
Marcos Costa Carnielli	033.386.419-07	403, 117, 118	328.127,18
Márcia Santiago Milanez	353.393.731-34	1602, 94, 95	353.598,35
Maristela de Oliveira Alves Carvalho	876.930.201-44	1101, 126, 127	317.609,41
Mirna Contini Fontana	444.393.500-20	1302, 93, 110, D9	336.080,67
Monica Cavalier	038.806.609-13	402, 49, 50	247.854,13
Nelli Broch Ravazio	326.893.300-91	1401, 156, 157, D-36	380.477,75
Nogueira Participações e Empreendimentos Ltda Me	630.332.751-68	2002, 146, 147	324.402,28
Nogueira Participações e Empreendimentos Ltda Me	630.332.751-68	2201, 150, 151	352.787,01
Nogueira Participações e Empreendimentos Ltda Me	630.332.751-68	2202, 124, 125, D-22	352.787,01
Paulo Victor Neves Pires	028.772.481-60	2302, 17, 37, D-2	298.844,07
Rafael Cauhy Pichioni	705.874.261-87	1202, 57, 56	100.000,00
Rodrigo Costa Carnielli	069.827.469-50	404, 165, 166	323.102,77
Rodrigo de Castro Souza	043.509.386-05	704, 86, 87	332.209,61
Rosângela Baptistella Barbieri	384.760.701-44	801, 104, 105, D-10	258.105,43
Rosângela Mota Nogueira Dahrouge	630.333.051-72	2102, 148, 149	487.684,52
SIDNEI GASPARE DE SOUZA	068.558.279-50	1301, 1501, 1502, 66, 67, 70, 71, 72, 73	999.453,54
Silvia Renata de Souza	630.389.271-04	2401, 48, 53	281.775,03
Simoni Maria Loverde Oliveira	377.938.452-34	1703, 138, 160, D-37	432.655,56
Tereza Maria Henicka de Oliveira	427.716.179-00	1001, 60, 63	273.944,03
Valeria Luiza da Silva	803.136.391-91	1601, 38, 39	410.644,13
Wanderley Aguiar Araújo	487.025.951-68	D-11	10.543,02
Wanderley Aguiar Araújo	487.025.951-68	603, 25, 26	287.469,86
WELLYSON BRAGA MENDES	041.903.051-46	1104, 161, 162	596.169,79
Wilson da Silva Malheiro	157.539.803-68	2003, 84, 85, D-14	437.763,78
			<b>23.515.370,61</b>

*Handwritten signatures and initials.*



**ANEXO B**  
**RELAÇÃO DAS UNIDADES EM ESTOQUE**

Unidade
1702
1802
1804
1902
1904
2103
2104
2203
2204
2303
2304
2403
2404

*Handwritten signatures and initials, including 'R.T.D.P.J.' and a large scribble.*



## ANEXO C

### MINUTA DE ADITAMENTO

#### "[=] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

#### I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

**SALAS INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 51.200.100.655, em sessão de 02/02/1984, com sede na Avenida Sothero Silva, nº 1313, Bairro Vila Aurora, na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.740-018, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 00.784.595/0001-13 neste ato representada na forma de seu contrato social ("Fiduciante"); e

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

#### II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A Fiduciante é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 117.249, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso ("Matrícula" e "Imóvel", respectivamente), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Tivoli", situado na Rua Otavio Pitaluga, 1051, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso ("Empreendimento Tivoli");
- b) A Fiduciante emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a "Cédula de Crédito Bancário nº 11501466-7" ("CCB" ou "Cédula"), em 13 de maio de 2020, no valor de R\$ 24.200.000,00 (vinte e quatro milhões e duzentos mil reais), em favor da **PLANNER SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR S.A.**, instituição financeira, com sede no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.684.234/0001-19 ("Credora");
- c) O Empreendimento Tivoli, cujos projetos foram aprovados pela municipalidade de Rondonópolis, Estado do Mato Gross e memorial descritivo das especificações da obra encontra-se depositado no Registro de Imóveis de Rondonópolis/MT, está sendo



desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada ("Lei nº 4.591/64"), composto 26 (vinte e seis) pavimentos, e 84 (oitenta e quatro) unidades residenciais, o qual, conforme R.2/117.249 da Matrícula, datado de 19 de outubro de 2018, apresenta 17.721,48 m<sup>2</sup> (dezessete mil, setecentos e vinte e um metros e quarenta e oito centímetros quadrados) de área total construída e 11.393,99 m<sup>2</sup> (onze mil, trezentos e noventa e três metros e noventa e nove centímetros quadrados) de área privativa, 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-3/117.249 da Matrícula, datada de 19 de outubro de 2018;

- d) Em 13 de maio de 2020, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), por meio do qual a Fiduciante cedeu fiduciariamente em favor da Fiduciária totalidade dos recursos de titularidade da Fiduciante oriundos da comercialização das Unidades;
- e) Na data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, as Unidades do Empreendimento Tivoli descritas no Anexo A do referido instrumento, já haviam sido comercializadas pela Fiduciante a terceiros adquirentes ("Unidades Vendidas");
- f) Na data de celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, as Unidades do Empreendimento Tivoli descritas no Anexo B do referido instrumento, ainda não haviam sido comercializadas pela Fiduciante ("Unidades em Estoque");
- g) Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, as Partes obrigaram-se a aditá-lo, de tempos em tempos, de forma a contemplar todos os Direitos Creditórios cedidos à Fiduciária em razão da venda das Unidades em Estoque; e
- h) Nesse sentido, nos termos do subitem 2.1.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, as Partes pretendem aditar o Contrato de Cessão Fiduciária a fim de incluir na garantia fiduciária os novos contratos de comercialização das Unidades em Estoque que foram vendidas nos últimos [[•] ([•])] ("Novos Direitos Creditórios"), e ajustar o controle de Unidades em Estoque ("Futuros Direitos Creditórios").

Resolvem as Partes celebrar este "[•] *Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Aditamento"), o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir indicadas:

### III – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste

instrumento, adotam-se as definições constantes do Contrato de Cessão Fiduciária.



## CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. Objeto: Resolvem as Partes incluir os Novos Direitos Creditórios atualizando, para tanto, o Anexo A e o Anexo B ao Contrato de Cessão Fiduciária que passarão a prevalecer conforme Apêndice I e Apêndice II, respectivamente, deste Aditamento.

## CLÁUSULA TERCEIRA - RATIFICAÇÃO

3.1. Ratificações: Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas que não apresentem incompatibilidade com o Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos seus termos, a qualquer título.

## CLAUSULA QUARTA – REGISTRO

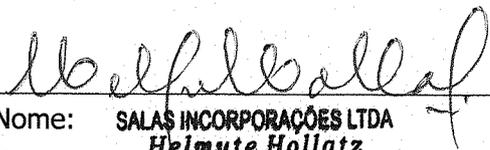
4.1. Registro: Este Aditamento deverá ser levado à registro no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s) em até 5 (cinco) dias contados de sua assinatura.

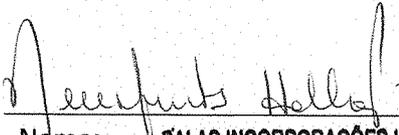
## CLAUSULA QUINTA – FORO

5.1. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

  
Nome: SALAS INCORPORAÇÕES LTDA  
Helmute Hollatz  
Cargo: CPF 172.183.149-53  
Diretor

  
Nome: SALAS INCORPORAÇÕES LTDA  
Neusa Salas F. Hollatz  
Cargo: CPF 240.414.839-72  
Diretora

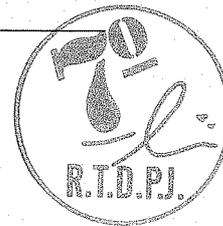
**SALAS INCORPORAÇÕES LTDA.**

*Fiduciante*

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

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



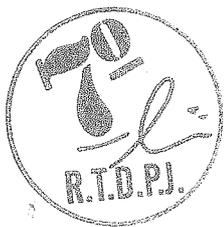
Testemunhas:

Nome:  
RG:  
CPF/MF:

Nome:  
RG:  
CPF/MF:

**SALAS INCORPORAÇÕES LTDA**  
**Marco Aurélio Hollatz**  
CPF 699.409.161-91  
Diretor

**APÊNDICE I - RELAÇÃO DOS CONTRATOS DE COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES  
VENDIDAS**



**APÊNDICE II - RELAÇÃO DAS UNIDADES EM ESTOQUE"**

*[Handwritten signatures and scribbles]*



**ANEXO D**  
**MINUTA DE NOTIFICAÇÃO**

"São Paulo, [dia] de [mês] de [ano]."

[=] ("Adquirente")

[=]

**Ref.: Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Oriundos do [Contrato de Venda e Compra de Unidade Autônoma]**

Prezados Senhores,

1. Fazemos referência ao "[Contrato de Venda e Compra de Unidade Autônoma]", celebrado, de um lado, pela **SALAS INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada devidamente registrada na Junta Comercial do Mato Grosso - JUCEMAT sob NIRE nº 51.200.100.655, em sessão de 02/02/1984, com sede na Avenida Sothero Silva, nº 1313, Bairro Vila Aurora, na Cidade de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.740-018, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.784.595/0001-13 ("Empreendedora"), e, de outro lado, pela V.Sa., na qualidade de adquirente, datado de [=] de [=] de [=] ("Contrato de Venda e Compra"), no âmbito da comercialização da unidade autônoma nº [=], integrante o empreendimento imobiliário residencial denominado "Edifício Tivoli", situado na Rua Otavio Pitaluga, 1051, no Município de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso, objeto da matrícula nº 117.249, do Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis, Estado do Mato Grosso ("Imóvel").

2. Informamos que em 13 de maio de 2020, a Empreendedora cedeu fiduciariamente à **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98 ("Fiduciária"), os direitos creditórios advindos do Contrato de Venda e Compra e relativos ao pagamento do preço de aquisição do Imóvel, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre outras obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Venda e Compra, que sejam devidos pelo Adquirente à Empreendedora.

3. Dessa forma, para fins do disposto no artigo 290 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), por meio do recebimento desta notificação, fica confirmada a ciência do Adquirente com relação à referida cessão fiduciária, devendo o Adquirente, a partir desta data, passar a realizar todo e qualquer pagamento relativo ao Contrato de Venda e Compra, nos mesmos termos, valores e prazos em vigência nesta data, na conta corrente abaixo indicada, via boleto bancário:

Banco: Bradesco S/A

Agência: 2028



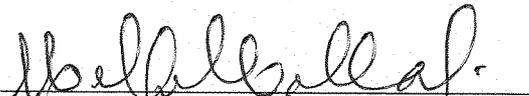
Conta: 1830-9

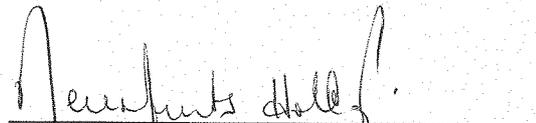
CNPJ: 31.468.139/0001-98

Titular da Conta: **CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

4. A cessão dos direitos creditórios aqui mencionada engloba todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, seguros e ações relacionados a tais direitos creditórios, inclusive o direito de cobrar os valores vencidos e não pagos juntamente com juros e multas contratuais previstos, sem prejuízo de indenização por perdas e danos.
5. Qualquer pagamento, total ou parcial, dos direitos creditórios cedidos efetuado em conta corrente diferente da acima indicada não desobrigará o Adquirente e será considerado ineficaz em relação à Fiduciária. Quaisquer alterações às instruções de pagamento ora informadas somente deverão ser acatadas se acompanhadas de anuência da Fiduciária.
6. Esta notificação prevalece perante qualquer notificação anterior.

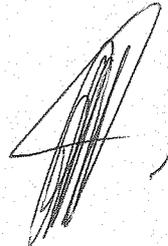
Atenciosamente,

  
Nome: SALAS INCORPORAÇÕES LTDA  
Helmut Hollatz  
Cargo: CPF 172.183.149-53  
Diretor

  
Nome: SALAS INCORPORAÇÕES LTDA  
Neusa Salas F. Hollatz  
Cargo: CPF 240.414.839-72  
Diretora

**SALAS INCORPORAÇÕES LTDA.**

Fiduciante"





**7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: *Vladimir Segalla Afanasieff*

Rua XV de Novembro, 184 - 6º andar - cj. 604 - Centro  
Tel.: (XX11) 3377-7677 / (xx11) 9 5412-4153 - Email: [ti@7rtd.com.br](mailto:ti@7rtd.com.br) - Site: [www.7rtd.com.br](http://www.7rtd.com.br)

**REGISTRO PARA FINS DE  
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

**Nº 2.026.300 de 22/05/2020**

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo 27 (vinte e sete) páginas, foi apresentado em 19/05/2020, o qual foi protocolado sob nº 2.027.667, tendo sido registrado eletronicamente sob nº 2.026.300 no Livro de Registro B deste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:  
CESSÃO

São Paulo, 22 de maio de 2020

José Roberto Ferreira da Silva  
Escrevente Autorizado

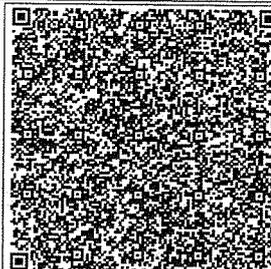
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 4.221,88	R\$ 1.199,91	R\$ 821,26	R\$ 222,20	R\$ 289,76
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 202,65	R\$ 88,49	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 7.046,15



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: [servicos.cdtsp.com.br/validarregistro](http://servicos.cdtsp.com.br/validarregistro) e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181275180822157



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital  
1137124TIBC000015801CE209