

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES:

Pelo presente instrumento particular, as partes:

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, doravante simplesmente designada ("Securizadora"); e

ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2800, Bairro Praia de Belas, CEP 90110-150, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.614.490/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Devedora").

Sendo a Securizadora e a Devedora denominadas em conjunto simplesmente como "Partes" e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como "Parte";

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) em 01 de Outubro de 2019, a Devedora emitiu, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, na Avenida Cristovão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50 ("CHP"), a *Cédula de Crédito Bancário n.º 11501454-3* ("CCB"), no valor total de principal de R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais) ("Valor Principal"), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei 10.931/04"), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado exclusivamente ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial, qual seja o empreendimento imobiliário denominado "Empreendimento Cobalto", objeto da matrícula nº 30.874 do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul ("Empreendimento Alvo"), de propriedade da Devedora, sendo que o Empreendimento Alvo está devidamente identificado no Anexo III da CCB;

b) a Devedora se obrigou a pagar em favor da CHP o valor do financiamento imobiliário para fins exclusivamente residenciais a ela concedido pelo CHP, conforme previsto na CCB, acrescido de Juros Remuneratórios, nos termos da CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB ("Créditos Imobiliários");

c) A CHP cedeu, à Securizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante a celebração do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras*

Avenças ("Contrato de Cessão");

d) A Devedora, no âmbito da CCB, se obrigou a outorgar, em garantia, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na CCB, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), as seguintes garantias:

(i) cessão fiduciária ("Cessão Fiduciária") da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Devedora oriundos da comercialização das Unidades Vendidas (conforme definido na CCB) e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Devedora oriundos da eventual comercialização das Unidades em Estoque (conforme definido na CCB) ("Direitos Creditórios"), formalizadas por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*", entre a Devedora e a Securitizadora ("Contrato de Cessão Fiduciária");

(ii) alienação fiduciária sobre as Unidades em Estoque do Empreendimento Alvo ("Alienação Fiduciária de Imóveis");

(iii) promessa de alienação fiduciária dos Imóveis em Dação (conforme definido na CCB), formalizada, nesta data, por meio da celebração do "*Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*" ("Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária e com o presente Contrato, denominados simplesmente como "Instrumentos de Garantia") ("Promessa de Alienação Fiduciária") e, quando efetivamente constituídas as alienações fiduciárias sobre os Imóveis em Dação, denominadas "Alienações Fiduciárias dos Imóveis em Dação"; e

(iv) aval outorgado pelos Interveniente Anuentes, conforme definidos no Contrato de Cessão, na qualidade de avalistas.

e) A Securitizadora emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com Garantia Real e Sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI");

f) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

g) a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da sua 1ª Emissão ("CRI"), conforme o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*, celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização");

h) em 15 de outubro de 2021 os titulares de CRI da 3ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora se reuniram em assembleia geral, na qual foram deliberadas e aprovadas matérias que alteram os termos dos CRI e da CCB ("AGT"); e

i) as Partes desejam aditar o Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária Fiduciária para que este seja adequado quanto ao deliberado na AGT.

RESOLVEM as Partes firmar o presente "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Primeiro Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS ALTERAÇÕES

1.1. **Alteração da Cláusula 3.1.1:** Por esse Primeiro Aditamento, as Partes aprovam a alteração da Cláusula 3.1.1, que passa a vigor com a seguinte redação:

"3.1.1. Créditos Imobiliários:

Valor do principal: R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais);

Data de emissão da CCB: 01 de Outubro de 2019;

Prazo: 842 (oitocentos e quarenta e dois) dias a partir da data de emissão das CCB;

Data de Vencimento: 20 de janeiro de 2022 ("Data de Vencimento");

Cronograma de Amortização da CCB: A amortização do valor de principal será realizada na forma do Anexo I da CCB.

Atualização Monetária e Juros remuneratórios: **Atualização Monetária:** O Valor Principal será atualizado monetariamente anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preço ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV" e "Atualização Monetária", respectivamente), observado o seguinte: **(i)** da data de desembolso (exclusive) até o dia 20 de outubro de 2020 (inclusive), o Valor Principal será atualizado monetariamente pela variação positiva do IGP-M/FGV; **(ii)** do dia 20 de outubro de 2020 (exclusive) até o dia 20 de outubro de 2021 (inclusive), o Valor Principal será atualizado monetariamente pelo equivalente a 50% (cinquenta por cento) da variação positiva do IGP-M/FGV, de modo que o fator de atualização do Valor Principal nesse período seja de 1,15575790 em 20 de outubro de 2021; e **(iii)** a partir de 21 de outubro de 2021 (inclusive), não haverá Atualização Monetária do Valor Principal. **Juros Remuneratórios:** Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios mensais, capitalizados diariamente, pro rata temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, de acordo com a fórmula constante no Anexo II desta Cédula, desde a data de desembolso, exclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento, inclusive ("Juros Remuneratórios"), observado o seguinte:

(i) da data de desembolso (exclusive) até o dia 20 de outubro de 2021 (inclusive), sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 13,50% (treze inteiros e cinquenta décimos por cento) ao ano; (ii) a partir do dia 21 de outubro de 2021 (inclusive), até a data do efetivo pagamento (inclusive), sobre o Valor Principal incidirão Juros Remuneratórios equivalentes a 19,56% a.a. (dezenove inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) ao ano.

Data de pagamento de Juros Remuneratórios: *O pagamento dos juros remuneratórios, conforme definidos no Anexo I da CCB, será realizado mensalmente, sendo a primeira parcela devida no dia 20 de outubro de 2019, na forma e datas contidas no Anexo I da CCB.”*

1.2. **Alteração do Anexo I:** Por esse Primeiro Aditamento, as Partes aprovam a alteração do item 8 do Anexo I, que passa a vigor com a seguinte redação:

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Data do Primeiro Vencimento	20 de outubro de 2019
Data de Vencimento Final	20 de janeiro de 2022
Prazo Total	842 (oitocentos e quarenta e dois) dias a contar da Data de Emissão
Valor Principal	R\$16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais), na Data de Emissão;
Atualização Monetária e Juros Remuneratórios	<p>Atualização Monetária: O Valor Principal será atualizado monetariamente anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preço ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV” e “Atualização Monetária”, respectivamente), observado o seguinte: (i) da data de desembolso (inclusive) até o dia 20 de outubro de 2020 (inclusive), o Valor Principal será atualizado monetariamente pela variação positiva do IGP-M/FGV; (ii) do dia 20 de outubro de 2020 (exclusive) até o dia 20 de outubro de 2021 (inclusive), o Valor Principal será atualizado monetariamente pelo equivalente a 50% (cinquenta por cento) da variação positiva do IGP-M/FGV, de modo que o fator de atualização do Valor Principal nesse período seja de 1,15575790 em 20 de outubro de 2021; e (iii) a partir de 21 de outubro de 2021 (inclusive), não haverá Atualização Monetária do Valor Principal.</p> <p>Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios mensais, capitalizados diariamente, pro rata temporis, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, de acordo com a fórmula constante no Anexo II desta Cédula, desde a data de desembolso, exclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento,</p>

Este documento foi assinado digitalmente por Rodrigo Geraldi Arruy, Tiago Rota Ely, Pedro Rota Ely, Flavia Rezende Dias e Mara Cristina Lima. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 471E-7894-5144-05C6.

	inclusive ("Juros Remuneratórios"), observado o seguinte: (i) da data de desembolso (exclusive) até o dia 20 de outubro de 2021 (inclusive), sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 13,50% (treze inteiros e cinquenta décimos por cento) ao ano; (ii) a partir do dia 21 de outubro de 2021 (inclusive), até a data do efetivo pagamento (inclusive), sobre o Valor Principal incidirão Juros Remuneratórios equivalentes a 19,56% a.a. (dezenove inteiros e cinquenta e seis centésimos por cento) ao ano.
Encargos Moratórios:	<p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na CCB, ou atraso, por parte da Devedora, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da CCB, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da CCB ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, também definidos na Cédula, será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:</p> <p>(i) aplicação de multa não indenizatória de 2% (dois por cento) incidente sobre montante inadimplido; e</p> <p>(ii) aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora.</p> <p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na CCB, a Devedora, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.</p>
Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios	Mensalmente, a partir de 20 de outubro de 2019, inclusive;
Periodicidade de Pagamento de Amortização	Na Data de Vencimento Final
Demais características	O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS RATIFICAÇÕES

2.1. Ratificações: Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidas no Contrato de Promessa

de Alienação Fiduciária e Anexos, que não tenham sido expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. **Registro:** A Devedora deverá providenciar o registro deste Primeiro Aditamento no Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data de assinatura, sendo que todos os custos e despesas relativos a tal registro correrão por conta da Devedora.

3.2. **Irrevogabilidade:** Este Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

3.3. **Foro:** As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Primeiro Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

3.4. **Lei:** O presente Primeiro Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E por estarem assim justas e contratadas, firmam este Primeiro Aditamento eletronicamente, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 22 de dezembro de 2021.

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Securizadora

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor Presidente

ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Devedora

Nome: Tiago Rota Ely

Cargo: Sócio-diretor

Nome: Pedro Rota Ely

Cargo: Sócio-diretor

Testemunhas:

Nome: Mara Cristina Lima

CPF: 148.236.208-28

Nome: Flavia Rezende Dias

CPF: 370.616.918-59

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/471E-7894-5144-05C6> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 471E-7894-5144-05C6



Hash do Documento

D6122FCCECDDEDEB7E405372BE1F6868B547F1E7AC390B4CE3FF402B334AF998

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 22/12/2021 é(são) :

Rodrigo Geraldi Arruy (Diretor - Casa de Pedra) - 250.333.968-97
em 22/12/2021 17:20 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Tiago Rota Ely (Diretor - Rotta Ely) - 000.299.840-84 em
22/12/2021 16:38 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Pedro Rota Ely (Diretor - Rotta Ely) - 012.457.660-58 em
22/12/2021 16:35 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em
22/12/2021 15:47 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Mara Cristina Lima (Testemunha) - 148.236.208-28 em
22/12/2021 15:26 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

