

PRIMEIRO ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 11501454-3

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 ("Credora" ou "Securitizadora");

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

MARIA CRISTINA ROTA ELY, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens com Ricardo Ely, abaixo qualificado, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 4003762293, inscrita no CPF/ME 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, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140 ("Avalista 1");

RICARDO ELY, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com Maria Cristina Rota Ely, acima qualificada, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 1030229882, inscrito no CPF/ME sob nº 294.282.580-49, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140 ("Avalista 2");

TIAGO ROTA ELY, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 50.663.626-32, inscrito no CPF/ME sob nº 000.299.840-84, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Florêncio Ygartua, nº 60, apartamento 405, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90430-010 ("Avalista 3");

PEDRO ROTA ELY, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.663.621-36 SSP/RS, inscrito no CPF/ME sob nº 012.457.660-58, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vicente Fontoura, nº 2905, apartamento 205, Bairro Rio Branco, CEP 90.640-002 ("Avalista 4" e, em conjunto com os Avalistas 1, 2 e 3, "Avalistas").

Sendo a Emitente, a Credora e os Avalistas denominados em conjunto simplesmente como "Partes" e, individual e 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 (dezesseis 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 Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários para a Fiduciária, 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 Credora 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 a CCB para que esta seja adequada quanto ao deliberado na AGT.

RESOLVEM as Partes firmar o presente "Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 11501454-3" ("Primeiro Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS ALTERAÇÕES

1.1. **Alteração do item 5 do capítulo III – Quadro Resumo da CCB:** Por esse Primeiro Aditamento, as Partes aprovam a alteração do item 5 do capítulo III - Quadro Resumo, que passa a vigor com a seguinte redação:

"5. Atualização Monetária e Juros Remuneratórios

5.1. 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.

5.2. 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."

1.2. **Alteração do item 6 do capítulo III – Quadro Resumo da CCB:** Por esse Primeiro Aditamento, as Partes aprovam a alteração do item 6 do capítulo III - Quadro Resumo, que passa a vigor com a seguinte redação:

"6 Prazo

Está cédula terá seu vencimento em 20/01/2022 ("Data de Vencimento"), sem prejuízo da possibilidade de Amortização Antecipada Facultativa e das Amortizações Antecipadas Obrigatórias, conforme item 6.1.1.2, e observado o Cronograma de Pagamentos previsto no Anexo I desta Cédula."

1.3. **Alteração do Anexo I da CCB:** Por esse Primeiro Aditamento, as Partes aprovam a alteração do Anexo III da CCB, que passa a vigor com a seguinte redação:

"Data de Aniversário	Pagamento de Juros?	Tai
20/10/2019	N	-
20/11/2019	N	-
20/12/2019	N	-
20/01/2020	N	-
20/02/2020	S	-
20/03/2020	S	-
20/04/2020	S	-
20/05/2020	S	-
20/06/2020	S	-
20/07/2020	S	-
20/08/2020	S	-
20/09/2020	S	-

20/10/2020	S	-
20/11/2020	S	-
20/12/2020	S	-
20/01/2021	S	-
20/02/2021	S	-
20/03/2021	S	-
20/04/2021	S	-
20/05/2021	S	-
20/06/2021	S	-
20/07/2021	S	-
20/08/2021	S	-
20/09/2021	S	-
20/10/2021	S	-
20/11/2021	S	-
20/12/2021	S	-
20/01/2022	S	100%”

1.4. **Alteração do Anexo II da CCB:** Por esse Primeiro Aditamento, as Partes aprovam a alteração do item 1.1 do Anexo II, que passa a vigor a seguinte redação:

"1.1. Atualização Monetária: O valor nominal ou o saldo do valor nominal da Cédula será objeto de Atualização Monetária anual, de acordo com a variação positiva do IGP-M/FGV, 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 pela variação positiva de 50% (cinquenta por cento) 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:

$$SDA = SDB \times C$$

Onde:

SDA = Saldo Devedor Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDB = saldo devedor na data do desembolso da Cédula ou saldo devedor após a última amortização da Cédula, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal positiva do IGP-M/FGV, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \left(\frac{NI_{m-2}}{NI_{m-3}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

NI_{m-2} = Número Índice do IGPM/FGV do segundo mês imediatamente anterior ao mês de emissão da Cédula, ou data de cálculo. Para fins da primeira

atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro de 2019, será utilizado o número índice do mês de agosto de 2019, publicado em setembro de 2019;

NI_{m-3} = Número Índice do IGPM/FGV do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de emissão da Cédula, ou data de cálculo. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro de 2019, será utilizado o número índice do mês de julho de 2019, publicado em agosto de 2019;

dcp = Número de dias corridos entre a última Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro de 2019, o dcp será o número de dias corridos entre a data da primeira integralização do CRI e 20 de outubro de 2019.

dct = Número de dias corridos entre a última Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, e a próxima Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, sendo dcp um número inteiro. Para fins da primeira atualização monetária, que ocorrerá em 20 de outubro de 2019, o dct será o número de dias corridos totais entre a data de emissão da Cédula e 20 de outubro de 2019.

Na hipótese de não divulgação do NI_{m-2} até qualquer uma das Data de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator da variação do IGP-M/FGV, será aplicada a última variação do índice conhecida.

A aplicação do IGP-M/FGV, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento à presente Cédula ou qualquer outra formalidade."

1.5. **Alteração do Anexo II da CCB:** Por esse Primeiro Aditamento, as Partes aprovam a alteração do item 1.2 do Anexo II, que passa a vigor a seguinte redação:

"1.2. Juros Remuneratórios: serão pagos mensalmente, em cada Data de Aniversário, conforme descritas no Anexo I desta Cédula, com base na seguinte fórmula:

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

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDA = Conforme definido acima

Fator de Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde:

- i = (i) da data de desembolso (exclusive) até o dia 20 de outubro de 2021 (inclusive), i = 13,50 (treze inteiros e cinquenta décimos); (ii) a partir do dia 21 de outubro de 2021 (inclusive), até a data do efetivo pagamento (inclusive), i = 19,56. (dezenove inteiros e cinquenta e seis centésimos);*
- dcp = Número de dias corridos entre a última Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro. Para fins do primeiro pagamento, que ocorrerá em 20 de outubro de 2019, o dcp será o número de dias corridos entre a data da primeira integralização do CRI e 20 de outubro de 2019.*
- dct = Número de dias corridos entre a última Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo I desta Cédula e a próxima Data de Aniversário, conforme descrita no Anexo I desta Cédula, sendo dct um número inteiro. Para fins do primeiro pagamento, que ocorrerá em 20 de outubro de 2019, o dct será o número de dias corridos totais entre a data de emissão da Cédula e 20 de outubro de 2019."*

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 na CCB e Anexos, que não tenham sido expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. 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.

3.2. 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.

3.3. 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.

ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Emitente

Nome: Tiago Rota Ely
Cargo: Sócio-diretor

Nome: Pedro Rota Ely
Cargo: Sócio-diretor

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Credora

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy

Cargo: Diretor Presidente

Avalistas

MARIA CRISTINA ROTA ELY

CPF/ME: 387.542.580-49

RG: 4003762293

RICARDO ELY

CPF/ME: 294.282.700-91

RG: 1030229882

TIAGO ROTA ELY

CPF/ME: 000.299.840-84

RG: 50.663.626-32

PEDRO ROTA ELY

CPF/ME: 012.457.660-58

RG: 106.636.213-6 SSP/RS

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/F310-1792-A9AA-1DDC> 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: F310-1792-A9AA-1DDC



Hash do Documento

849203F4171084ECF759B1EE9C8D4A5516CE810B0C63C24640B1A4BE9FA0DB58

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 23/12/2021 é(são) :

- ☒ Ricardo Ely (Avalista) - 294.282.700-91 em 23/12/2021 08:36
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Maria Cristina Rota Ely (Avalista) - 387.542.580-49 em
23/12/2021 07:29 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Rodrigo Geraldi Arruy (Diretor - Casa de Pedra) - 250.333.968-97
em 22/12/2021 19:02 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Pedro Rota Ely (Diretor - Rotta Ely) - 012.457.660-58 em
22/12/2021 16:34 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Tiago Rota Ely (Diretor - Rotta Ely) - 000.299.840-84 em
22/12/2021 16:15 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Flavia Rezende Dias (Testemunha) - 370.616.918-59 em
22/12/2021 15:46 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

