

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES:

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

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, Conjunto 501, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Cedente");

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Cessionária" ou "Securitizadora"); 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 nº 03.614.490/0001-04, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Devedora").

(sendo a Cedente, a Cessionária e a Devedora denominados, conjuntamente, como "Partes" e, individualmente, como "Parte")

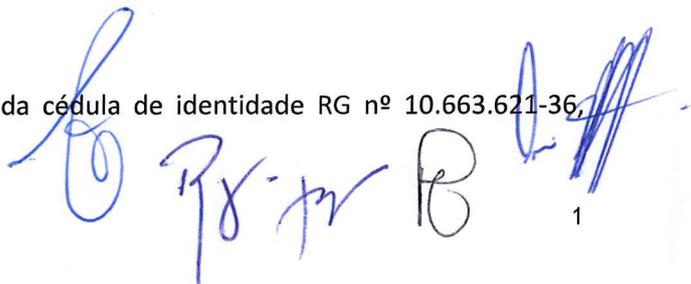
E, ainda, na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes:

MARIA CRISTINA ROTA ELY, brasileira, casada no regime de comunhão universal de bens com Ricardo Ely, abaixo qualificado, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 4003762293, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") 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 ("Maria Cristina");

RICARDO ELY, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens com Maria Cristina Rota Ely, acima qualificada, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 1030229882, inscrito no CPF/MF sob nº 294.282.700-91, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Dr. Possidônio Cunha, nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção, CEP 91900-140 ("Ricardo");

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

PEDRO ROTA ELY, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 10.663.621-36,



1

inscrito no CPF/MF sob nº 012.457.660-58, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vicente da Fontoura, nº 2905/205, Bairro Rio Branco, CEP 90.640-002 (“Pedro” e em conjunto com Maria Cristina, Ricardo e Tiago, os “Avalistas” ou os “Intervenientes Anuentes”).

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) A Devedora emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a Cédula de Crédito Bancário (“CCB” ou “Cédula”) nº 11501454-3, em 01 de Outubro de 2019, no valor de R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais) em favor da Cedente;

b) Em decorrência da emissão da Cédula, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar ao Cedente, os créditos imobiliários decorrentes da Cédula, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Devedora por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula (“Créditos Imobiliários”);

c) A Devedora é titular do imóvel 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 (“Imóvel”), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário denominado Empreendimento Cobalto, no referido Imóvel (“Empreendimento Alvo”);

d) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza (“Obrigações Garantidas”), a Devedora se obrigou a outorgar as garantias abaixo elencadas:

(i) cessão fiduciária (“Cessão Fiduciária”) da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Devedora oriundos da comercialização das Unidades Vendidas (conforme definido na Cédula) e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Devedora oriundos da eventual comercialização das Unidades em Estoque (conforme definido na Cédula) (“Direitos Creditórios”), formalizadas, nesta data, 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 do Empreendimento Alvo (“Alienação Fiduciária Unidades em Estoque”), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração de “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária”);

(iii) promessa de alienação fiduciária dos Imóveis em Dação (conforme definido na

Cédula), a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do “*Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*” (“Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária” e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária e com o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária, denominados simplesmente como “Instrumentos de Garantia”) (“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 Avalistas, acima qualificados.

e) A Securitizadora pretende emitir 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral (“CCI”) para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*” celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”);

f) A Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

g) A Cedente, neste sentido, ao celebrar este instrumento, tem interesse em ceder os Créditos Imobiliários, e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquiri-los para vincular os Créditos Imobiliários e suas garantias aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 3ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI”), por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*”, celebrado, nesta data, entre a Cessionária e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI (“Termo de Securitização”), 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”);

h) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor (“Oferta Pública Restrita”), contando com a intermediação da CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme o “*Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação*” (“Contrato de Distribuição”); e

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

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

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

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

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

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

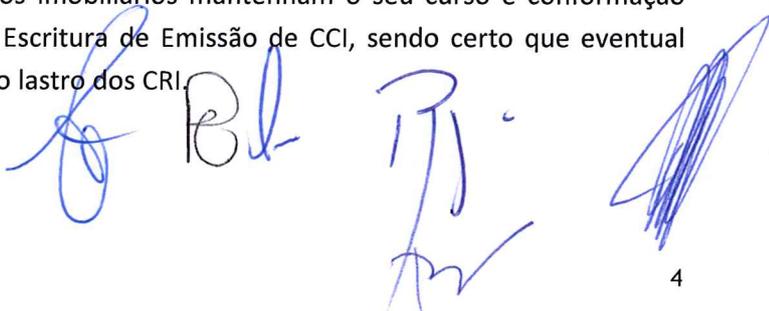
1.2. Abrangência: Nos termos dos artigos 287 e 893 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“Código Civil Brasileiro”), a cessão dos Créditos Imobiliários compreende a cessão de todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.

1.2.1. Em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, as garantias objeto dos Instrumentos de Garantias foram outorgadas em favor da Cessionária.

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

1.4. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente se obriga a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias, nesta data, para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa. A Cedente não assume qualquer coobrigação, e não se responsabilizará pela adimplência ou solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo a Cedente responsável apenas pela correta formalização, existência e validade da CCB.

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



4

1.6. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, abaixo definido:

- (a) constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");
- (b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, dos respectivos custos decorrentes da manutenção e administração do CRI, bem como todos os custos e despesas relacionados ao Patrimônio Separado conforme previsto no Termo de Securitização;
- (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão relacionados.

1.7. Pagamento dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato, a partir desta data, todos e quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, conforme previsto neste instrumento, serão devidos integralmente e pagos diretamente à Cessionária, mediante depósito na conta corrente nº 1806-6, agência 2028, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Cessionária ("Conta Centralizadora"), sendo que tais recursos serão utilizados conforme disposto no Termo de Securitização.

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

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

reguladora ou autorreguladora nas quais os CRI venham a ser registrados, distribuídos e/ou negociados, conforme venha a ser solicitado pela Cessionária e/ou pelo Agente Fiduciário.

1.9. Documentos da Operação: integram a Operação descrita acima os seguintes documentos: (i) CCB; (ii) Escritura de Emissão de CCI; (iii) o presente Contrato de Cessão; (iv) os Instrumentos de Garantia; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; e (vii) os boletins de subscrição dos CRI (esses documentos, quando em conjunto, denominados "Documentos da Operação" ou, individual e indistintamente, "Documento da Operação").

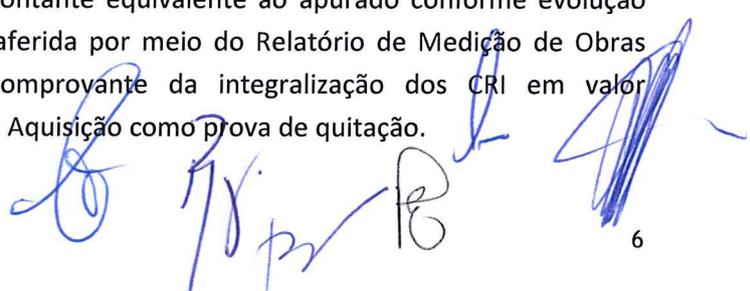
CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DA CCB E DO VALOR DE AQUISIÇÃO

2.1. Valor de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará ao Devedor, por conta e ordem da Cedente, o valor de R\$16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais) ("Valor de Aquisição"), no tempo e forma estabelecidos na cláusula 2.2 infra.

2.1.1. O pagamento à Cedente, do Valor de Aquisição será realizado pela Cessionária exclusivamente com os recursos da integralização dos CRI, permitindo-se a este ágio ou deságio, após o cumprimento das Condições Precedentes, conforme definidas no item 4.1. da CCB.

2.1.2. Nos termos do item 4.1.2. da Cédula, caso qualquer das Condições Precedentes da CCB não seja verificada ou renunciada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de emissão da Cédula, prorrogáveis, prorrogável por igual período mediante solicitação da Devedora, devidamente aprovada pelo Cedente e pela Cessionária, restará automaticamente rescindida de pleno direito, hipótese em que a resilição deste Contrato de Cessão ocorrerá de pleno direito, implicando a retrocessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCB, quando então operar-se-á a extinção deste Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, extinguir-se-á a obrigação da Cessionária em pagar ao Cedente o Valor de Cessão, bem como quaisquer outros valores, incluindo multas, encargos ou penalidades, por qualquer das Partes, exceto pelo reembolso pela Devedora das despesas que tenham sido incorridas pela Cessionária em razão da operação de emissão de CRI. Nesta hipótese, ficará a Devedora obrigada a ressarcir quaisquer despesas eventualmente incorridas pela Cedente e pela Cessionária ou pelo Agente Fiduciário referentes à emissão da CCI e dos CRI.

2.2. Pagamento do Valor de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Devedora, por conta e ordem da Cedente, e a título de desembolso da Cédula, o Valor de Aquisição, sendo certo que tal valor deverá ser pago na forma prevista nos itens 4.1.e 4.2. da Cédula, por meio de desembolso a ser realizado diretamente pela Cessionária na Conta Centralizadora após o cumprimento das Condições Precedentes da CCB, e, posteriormente, por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("TED") para a conta corrente nº 326-3, agência 3708, mantida no Banco Bradesco, de titularidade da Devedora, em montante equivalente ao apurado conforme evolução mensal das obras do Empreendimento Alvo, aferida por meio do Relatório de Medição de Obras (conforme definido na CCB), servindo o comprovante da integralização dos CRI em valor correspondente a cada desembolso do Valor de Aquisição como prova de quitação.



2.2.1. Caso os CRI venham a ser integralizados antes de cumpridas as Condições Precedentes da CCB e antes da liberação dos recursos à Devedora, de acordo com o previsto na cláusula acima, os valores que tenham sido pagos pelos investidores dos CRI à Cessionária a título de integralização dos CRI nos termos dos respectivos boletins de subscrição deverão ser investidos pela Cessionária em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa do Banco Bradesco S.A. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos serão acrescidos ao Valor de Aquisição, líquidos de impostos.

2.2.2. Os montantes decorrentes da integralização dos CRI, após o desconto dos Custos Flat, conforme definido abaixo, ficarão retidos em um fundo de obras na Conta Centralizadora ("Fundo de Obras") e serão liberados à Devedora na forma prevista no item 4.2 da Cédula.

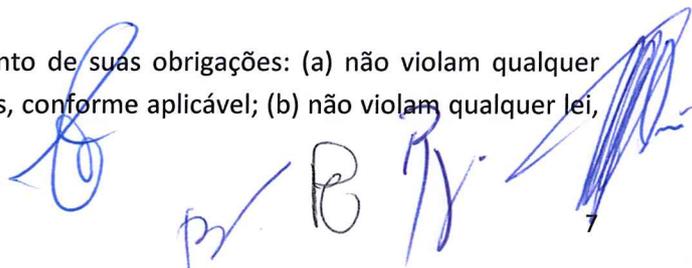
2.2.3. A Devedora desde já concorda que, do Valor de Aquisição a ser desembolsado à Devedora, será descontado o montante de R\$282.438,94 (duzentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e trinta e oito reais e noventa e quatro centavos) referente às despesas relacionadas à emissão dos CRI, conforme previstas no Anexo VII da Cédula ("Custos Flat"), bem como o ágio ou deságio referente a integralização do CRI. Referido montante será retido pela Cessionária na Conta Centralizadora.

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

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS DECLARAÇÕES

3.1. Declarações de Parte a Parte e dos Intervenientes Anuentes: Cada uma das Partes e os Intervenientes Anuentes declara e garante às outras Partes e aos outros Intervenientes Anuentes que:

- (i) 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;
- (ii) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;
- (iii) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- (iv) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários, conforme aplicável; (b) não violam qualquer lei,



regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (d) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (e) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;

(v) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a eles de boa-fé e com lealdade;

(vi) 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;

(vii) 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;

(viii) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro;

(ix) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(x) 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;

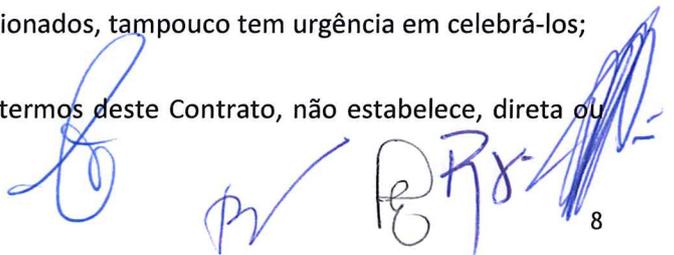
(xi) este Contrato constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;

(xii) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato, que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(xiii) as declarações e garantias prestadas neste contrato são verdadeiras, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste contrato e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;

(xiv) 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;

(xv) a transferência da titularidade da CCB, nos termos deste Contrato, não estabelece, direta ou



8

indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e o Cessionário; e

(xvi) 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.

3.2. Declarações da Devedora: A Devedora declara, ainda, que:

(i) não omitiu nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo dos titulares dos CRI; e

(ii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, especialmente a Lei 10.165 de 27 de dezembro de 2000, estando comprometida com as melhores práticas socioambientais em sua gestão, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial.

3.3. Declarações da Cedente sobre a CCB: A Cedente declara, ainda, que:

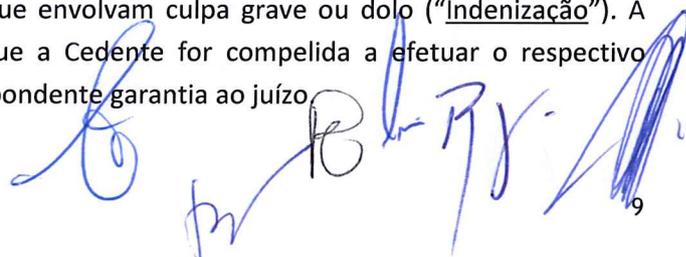
(i) a CCB foi regularmente emitida e permanece válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nela indicados; e

(ii) a CCB encontra-se livre e desembaraçada de qualquer ônus e gravames.

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

3.5. Obrigação de Indenização: Em nenhuma hipótese a Cedente será responsável pelos riscos, custos e ônus relativos a demandas ou processos judiciais relacionados à presente cessão, aos Créditos Imobiliários ou a CCB ou, ainda, à constituição de quaisquer outras garantias vinculadas à presente operação.

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



9

CLÁUSULA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

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

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

CLÁUSULA QUINTA - DA GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

5.1. Documentos Comprobatórios: A Cessionária será responsável pela guarda dos Instrumentos de Garantia.

CLÁUSULA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. 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 Cedente:

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP

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

Se para a Cessionária:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152
CEP 01451-010, Cidade de São Paulo – SP
At.: Rodrigo Arruy e BackOffice
Tel.: (11) 4562-7080
E-mail: rarruy@nminvest.com.br; contato@cpsec.com.br

Se para a Devedora:

ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Avenida Borges de Medeiros, nº 2800, Bairro Praia de Belas
CEP 90110-150, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul
At.: Pedro Ely
Tel.: (51) 3018-1700
E-mail: pedro@rottaely.com.br

Se para os Avalistas:

MARIA CRISTINA ROTA ELY

Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção
CEP 91900-140, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul
Tel.: (51) 3018-1700
E-mail: Cristina.ely@rottaely.com.br

RICARDO ELY

Rua Dr. Possidônio Cunha nº 72, casa 4, Bairro Vila Assunção
CEP 91900-140, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na,
Tel.: (51) 3018-1700
E-mail: ricardo@rottaely.com.br

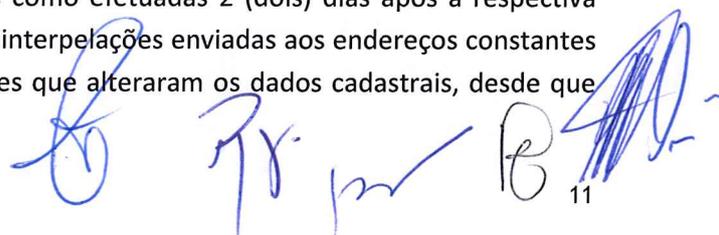
TIAGO ROTA ELY

Rua Dr. Florêncio Ygartua, nº 60, apartamento 405, Bairro Moinhos de Vento
CEP 90430-010, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul;
Tel.: (51) 3018-1700
E-mail: tiago@rottaely.com.br

PEDRO ROTA ELY,

Rua Vicente Fontoura, nº 2905/205, Bairro Rio Branco
CEP 90640-002, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul
Tel.: (51) 3018-1700
E-mail: pedro@rottaely.com.br

6.1.1. 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 6.1. 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 nesta Cédula, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que



não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

6.2. 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.

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

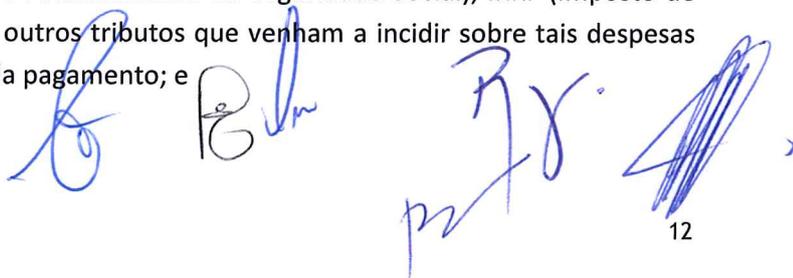
6.4. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes e pelos Intervenientes Anuentes, e registrada no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

6.5. 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, remissão, 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.

6.6. Despesas da Emissão dos CRI: As despesas elencadas no Anexo I ao presente Contrato, dentre outras necessárias à Oferta Pública Restrita, serão arcadas exclusivamente pela Devedora ou por quem esta indicar, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, ou pagas pela Cessionária às expensas da Devedora ou de quem esta indicar, sem exclusão da responsabilidade da Cedente pelo pagamento (por meio de reembolso).

6.6.1. As despesas referentes à remuneração da Securitizadora pela estruturação da Emissão dos CRI, à remuneração do Coordenador Líder pela coordenação e distribuição da Oferta Restrita, à remuneração da Instituição Custodiante e à remuneração ao Agente Fiduciário, serão arcadas diretamente pela Devedora ou por quem esta indicar, sendo:

(i) acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre tais despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e



(ii) que em caso de mora no pagamento de quaisquer das referidas despesas, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) *flat* sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

6.6.2. As despesas acima elencadas que eventualmente sejam pagas pela Cessionária deverão ser reembolsadas pela Devedora em até 1 (um) dia útil.

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

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

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

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

6.10. 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.

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



CLÁUSULA SETIMA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

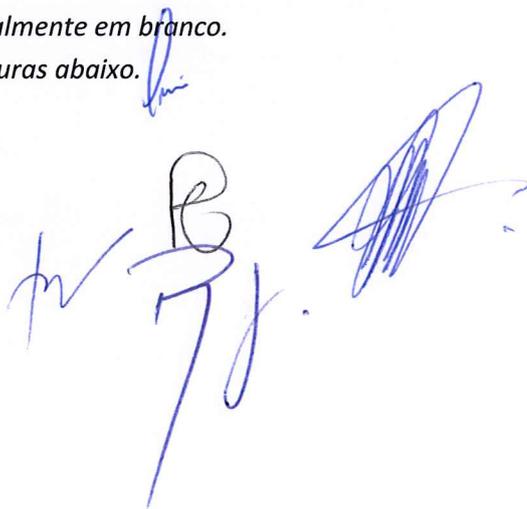
7.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

7.2. 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 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 01 de Outubro de 2019.

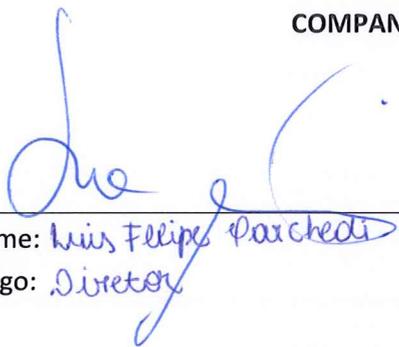
*Espaço deixado intencionalmente em branco.
Páginas de assinaturas abaixo.*

A cluster of handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and several smaller ones.A single handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a tail.

(Página de assinatura 1/2 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", celebrado em 01 de Outubro de 2019 entre a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Rotta Ely Construções e Incorporações Ltda., Maria Cristina Rota Ely, Ricardo Ely, Tiago Rota Ely e Pedro Rota Ely.)

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Cedente



Nome: Luis Felipe Pacheco
Cargo: Diretor

Nome:
Cargo:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Cessionária



Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: DIRETOR

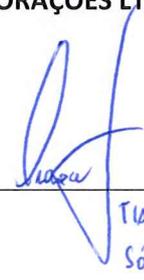
Nome:
Cargo:

ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Devedora



Nome: PEDRO ROTA ELY
Cargo: SÓCIO - DIRETOR



Nome: TIAGO ROTA ELY
Cargo: SÓCIO - DIRETOR

(Página de assinatura 2/2 do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", celebrado em 01 de Outubro de 2019 entre a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Rotta Ely Construções e Incorporações Ltda., Maria Cristina Rota Ely, Ricardo Ely, Tiago Rota Ely e Pedro Rota Ely.)

MARIA CRISTINA ROTA ELY

Avalista

RICARDO ELY

Avalista

TIAGO ROTA ELY

Avalista

PEDRO ROTA ELY

Avalista

Testemunhas:

Nome: Flávia Rezende Dias
CPF: 370.616.918-59
RG: 35.573.238-5
CPF/MF:

Nome: Mara Cristina Lima
RG: 23.199.917-3
CPF: 148.236.208-28
CPF/MF:

ANEXO I – DESPESAS DA EMISSÃO

Emissão	Agente	Base	Vlr Líquido	Imposto	Valor Total
Securizadora (emissão e distribuição)	CPSec	Fixo	150.000,00	0,00%	150.000,00
Assessoria Legal	Madrona	Fixo	45.000,00	0,00%	45.000,00
Emissor da CCB	CHP	Fixo	23.000,00	9,65%	25.456,56
Servicer - Auditoria/Implementação	Arke	Variável	4.000,00	0,00%	4.000,00
Pré-Registro CRI	CETIP	Fixo	15.230,68	0,00%	15.230,68
Registro do CRI		0,0023%	372,80	0,00%	372,80
Registro do CCI - CPSec e Pavarini		0,0093%	2.982,72	0,00%	2.982,72
Módulo de Distribuição		0,0010%	751,01	0,00%	751,01
Agente Fiduciário	Pavarini	Fixo	22.000,00	9,65%	24.349,75
Implementação e registro CCI	Pavarini	Fixo	3.200,00	9,65%	3.541,78
Custodia da CCI - 1º anual	Pavarini	Fixo	3.000,00	9,65%	3.320,42
Custo ANBIMA - Distribuição	ANBIMA	Fixo	2.880,00	0,00%	2.880,00
Taxa Adm do CRI - 1º Pagamento	CPSec	Fixo	4.000,00	12,15%	4.553,22
TOTAL CUSTOS FLAT					282.438,94

