

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Cédula de Crédito Bancário nº 11501454-3	Local: Porto Alegre	Data de Emissão: 01 de Outubro de 2019
---	--------------------------------------	--

I – PREÂMBULO

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta “Cédula de Crédito Bancário” (“Cédula”), emitida nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 10.931/04”), na qualidade de emitente da presente Cédula (“Emitente”), a devedora abaixo qualificada, compromete-se a pagar à **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, Conjunto 501, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante simplesmente designada (“Credor” e, em conjunto com a Emitente, as “Partes”), ou à sua ordem, na praça de pagamento indicada neste instrumento, a dívida líquida, certa e exigível, correspondente ao valor constante neste instrumento, acrescida dos juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula.

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A Emitente tem como objeto social a incorporação e venda de imóveis, projetos, administração, planejamento e execução de obras civis de engenharia de qualquer natureza e sob qualquer regime de execução, engenharia estrutural, serviços de consultoria, assistência técnica, supervisão e fiscalização de obras, gerenciamento, peritagem, avaliação, contratação, locação, fornecimento de prestação de serviços de mão de obra, pesquisa, estudo, análise, interpretações, planejamento, implantação, coordenação e controle dos trabalhos da administração na incorporação e construção de imóveis;
- b) A Emitente é proprietária do imóvel objeto da matrícula nº 30.874, do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre – RS (“Imóvel”), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário residencial denominado “Empreendimento Cobalto” (“Empreendimento Alvo”);
- c) O Empreendimento Alvo está sendo desenvolvido nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, com a incorporação imobiliária registrada sob o R.4/30.874, em 25 de agosto de 2015, contando com dois subsolos, térreo e duas torres arquitetônicas (norte e sul), com 58 (cinquenta e oito) apartamentos, sendo 36 (trinta e seis) na torre sul, e 22 (vinte e dois) na torre norte, e 78 (setenta e oito) espaços para estacionamento de veículos, 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 4.591/1964 com redação dada pela Lei 10.931/04, conforme Av.5/30.874, também de 25 de agosto de 2015;

- d) Para fins de financiamento de suas atividades relacionadas à incorporação imobiliária do Empreendimento Alvo, a Emitente emitirá, em favor do Credor, esta Cédula, nos termos da Lei nº 10.931/04;
- e) Em decorrência da emissão desta Cédula, a Emitente se obrigará, entre outras obrigações, a pagar ao Credor os créditos imobiliários decorrentes desta Cédula, que compreendem a obrigação de pagamento pela Emitente do Valor Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Emitente por força desta Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, custas e despesas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Cédula ("Créditos Imobiliários");
- f) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Emitente no âmbito desta Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nesta Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor Principal ou saldo de Valor Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), serão outorgadas as garantias descritas no item 8 "Garantias" do Quadro Resumo abaixo (em conjunto, "Garantias");
- g) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes desta Cédula serão cedidos pelo Credor, nesta data, para a **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 ("Securitizadora"), por meio do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Credor, a Securitizadora, a Emitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas, conforme abaixo definido, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão");
- h) 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 Forma Escritural*", nesta data, tendo como instituição custodiante a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário");
- i) A CCI será vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") a serem emitidos pela Securitizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("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");
- j) 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"),

PR

PR

PR

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”).

III – QUADRO RESUMO

EMITENTE		
Razão Social: ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.		
CNPJ/ME: 03.614.490/0001-04		
Endereço: Avenida Borges de Medeiros, nº 2800, Bairro Praia de Belas		
CEP: 90110-150	Cidade: Porto Alegre	UF: RS

DADOS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO	
1. Valor da Cédula (“Valor Principal”)	
R\$16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais)	
2. IOF	
Isento, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, observado que, caso os recursos líquidos captados pela Emitente sejam utilizados para o desenvolvimento de projetos não habitacionais, fica desde já autorizado ao Credor o recolhimento do IOF devido, obrigando-se a Emitente a reembolsá-lo de todos os custos, despesas e penalidades eventualmente incorridos pelo Credor nesta hipótese.	
3. CEO	
Custo de Estruturação da Operação (“CEO”): R\$25.456,56 (vinte e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e seis centavos)	
4. Valores Desembolsados	
Será desembolsado à Emitente o montante líquido de R\$16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais), a ser liberado no tempo e forma previstos nos itens 4.1 e 4.2 abaixo.	
5. Atualização Monetária e Juros Remuneratórios	
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). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 13,50% (treze inteiros e cinquenta décimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, <i>pro rata temporis</i> , 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, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive (“Juros Remuneratórios”).	
6. Prazo	

Está cédula terá seu vencimento em 20/11/2021 ("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.

7. Local de Pagamento da Dívida

Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.

8. Garantias

- (i) cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Emitente oriundos da comercialização das Unidades já comercializadas nesta data pela Emitente a terceiros ("Unidades Vendidas" e "Direitos Creditórios Unidades Vendidas") e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Emitente oriundos da eventual comercialização das Unidades ainda não comercializadas pela Emitente até a presente data ("Unidades em Estoque" e "Direitos Creditórios Unidades em Estoque", sendo que, os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, quando referidos em conjunto, serão denominados simplesmente como "Direitos Creditórios"), a serem formalizadas, nesta data, por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária") ("Cessão Fiduciária"). Para fins desta Cédula, as Unidades em Estoque que forem efetivamente vendidas pela Emitente passarão a integrar o conceito de "Unidades Vendidas" e, conseqüentemente, seus respectivos direitos creditórios, passarão a integrar o conceito de "Direitos Creditórios Unidades Vendidas";
- (ii) alienação fiduciária sobre as Unidades em Estoque 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 de eventuais imóveis a serem recebidos pela Emitente como parte do pagamento das Unidades Vendidas ("Imóveis em Dação"), 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";
- (iv) aval outorgado por (a) **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; (b) **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; (c) **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; e (d) **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 ("Avalistas" e "Aval", respectivamente).

9. Destinação dos Recursos e Fundo de Obra

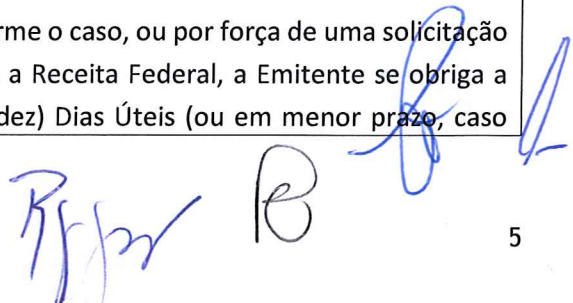
O Valor Principal, líquido do Custo Flat referido na cláusula 4.2.1. infra (denominado como "Fundo de Obra"), ficará retido na Conta Centralizadora e liberado para a Emitente na forma descrita na cláusula 4.2 abaixo, será utilizado integralmente para o desenvolvimento do Empreendimento Alvo, até a Data de Vencimento desta Cédula, observado, ainda, o previsto no Anexo III desta Cédula.

O montante do Fundo de Obra retido na Conta Centralizadora será atualizado mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção divulgado pela FGV ("INCC -DI"), desde a Data de Emissão desta Cédula, até a data da conclusão das obras do Empreendimento Alvo ("Correção INCC"), sendo certo que, mensalmente, a Correção INCC será acrescida ao Fundo de Obra. Os recursos necessários para compor a Correção INCC serão provenientes dos Direitos Creditórios, obedecendo-se a ordem de destinação dos recursos constante do item 6.1.1.2. abaixo. Caso em determinada Data de Pagamento os Direitos Creditórios sejam insuficientes para pagamento dos montantes descritos na ordem de destinação dos recursos constante do item 6.1.1.2. abaixo, a Correção INCC deixará de ser aplicada no respectivo período.

A comprovação da referida destinação dos recursos será feita pelo Emitente semestralmente a partir da Data de Emissão desta Cédula, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos nos termos do Anexo IV desta Cédula, descrevendo os valores destinados ao Empreendimento Alvo aplicados no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento desta Cédula ("Relatório Semestral"), acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos da Cédula, bem como do Relatório de Medição de Obras, conforme definido abaixo. Mencionados relatórios deverão ser enviados semestralmente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora.

Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Semestral, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base no Relatório Semestral e no Relatório de Medição de Obras, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Emitente, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Emitente, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão desta Cédula, conforme destinação dos recursos prevista na acima.

Sempre que solicitado pelo Credor ou pela Securitizadora, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Emitente se obriga a comprovar a aplicação dos recursos desta Cédula, em até 10 (dez) Dias Úteis (ou em menor prazo, caso



assim solicitado pelo órgão público solicitante), por meio da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos desta Cédula.

10. Datas de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Datas de Amortização do Valor Principal ("Datas de Pagamento")	Valor Principal	Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito na Cláusula 2
Conforme o Cronograma de Pagamentos estabelecido no Anexo I desta Cédula	R\$16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais)	Juros Remuneratórios e Atualização Monetária, conforme descrito na Cláusula 2

IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR

1.1. Pagamento do Saldo Devedor: A Emitente obriga-se a pagar ao Credor, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão e o Contrato de Cessão Fiduciária, diretamente à Securitizadora, a dívida representada por esta Cédula em cada data de vencimento informada no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula (sem prejuízo do pagamento das obrigações devidas e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas desta Cédula), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou de qualquer outra forma de transferência permitida pela legislação vigente, para a conta do patrimônio separado dos CRI ("Conta Centralizadora"), a ser informada pela Securitizadora para a Emitente no Contrato de Cessão. Caso na Data de Vencimento desta Cédula ainda exista saldo devedor do Valor Principal, a Emitente pagará o referido saldo em parcela única, igualmente, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED para Conta Centralizadora.

1.1.1. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma a data original de vencimento de cada parcela ou as demais cláusulas e condições desta Cédula, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora.

CLÁUSULA SEGUNDA – JUROS REMUNERATÓRIOS

2.1. Pagamento dos Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com o disposto no item 5 do quadro resumo acima e pagos, mensalmente, nas datas previstas no Anexo I e na forma do itens 1.1 desta Cédula.

2.2. Fórmula de Cálculo de Juros Remuneratórios e Atualização Monetária: Os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária serão calculados conforme descrito no Anexo II.

2.3. IOF: Os recursos obtidos pela Emitente por meio desta Cédula serão utilizados para o financiamento dos Empreendimentos Alvo, conforme previsto no item 9 do quadro Resumo acima, de modo que a operação de crédito objeto desta Cédula está isenta do Imposto sobre Operações Financeiras ("IOF"), conforme previsto no artigo 9º, inciso I, do Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto n.º 6.306/2007").

2.3.1. A Emitente obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar, defender, eximir, manter indene e reembolsar o Credor e a Securitizadora (conforme o caso) em relação ao pagamento de IOF, com os devidos acréscimos legais, incluindo, mas não se limitando, a multas e/ou demais encargos, caso (i) a utilização do valor nominal não seja destinada ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, nos termos desta Cédula; ou (ii) as autoridades competentes entendam que o Empreendimento Alvo não se enquadra, por qualquer motivo, nas hipóteses previstas no Decreto n.º 6.306/2007. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula, a Emitente se responsabiliza, de forma irrevogável e irretratável, por todos os custos efetivamente incorridos pelo Credor e pela Securitizadora em função de eventual questionamento das autoridades fiscais, administrativas e/ou judiciais, que deverão ser informados à Emitente em até 48 (quarenta e oito) horas a contar do seu recebimento pelo Credor.

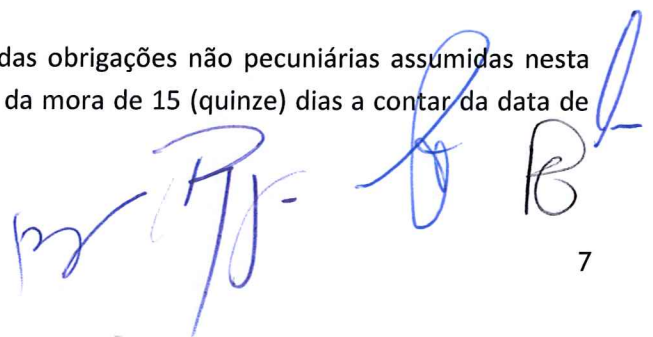
2.3.2. A Emitente, desde já, autoriza o Credor e a Securitizadora (conforme o caso), a seus exclusivos critérios, a fiscalizar a aplicação dos recursos obtidos pela Emitente por meio desta Cédula, diretamente ou por meio de empresas contratadas, a qualquer tempo, mesmo após a quitação integral desta Cédula, até o exaurimento do prazo prescricional para cobrança e recolhimento do IOF, nos termos das leis tributárias aplicáveis.

CLÁUSULA TERCEIRA - ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA

3.1. Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas nesta Cédula, ou atraso, por parte da Emitente, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor desta Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I desta Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos abaixo), será devido pela Emitente, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo valor principal acrescido dos Juros Remuneratórios, Atualização Monetária e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:

- (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.

3.1.1. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas nesta Cédula, a Emitente, ultrapassado o prazo de purga da mora de 15 (quinze) dias a contar da data de



recebimento da notificação do Credor ou da Securitizadora, conforme o caso, neste sentido, a Emitente estará sujeita à aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.

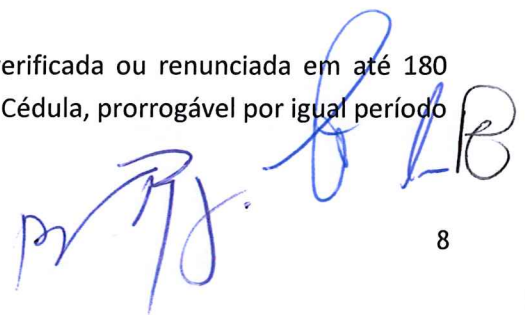
CLÁUSULA QUARTA – CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA O DESEMBOLSO

4.1. Condições Precedentes: O Valor Principal deverá ser liberado na Conta Centralizadora na forma prevista no item 4.2 abaixo após o cumprimento integral das condições precedentes ("Condições Precedentes"):

- (i) assinatura desta Cédula e de seus anexos por todas as partes deste instrumento, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;
- (ii) admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3 (Segmento CETIP UTMV);
- (iii) conclusão do processo de *due diligence* (abrangendo inclusive, mas não limitado a, o Imóvel, a Emitente, os Avalistas, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Emitente), de forma satisfatória ao Credor e à Securitizadora, com a consequente emissão do relatório de diligência e da opinião legal;
- (iv) conclusão, pelo Servicer, conforme definido abaixo, do processo de diligência financeira da carteira dos Direitos Creditórios de forma satisfatória à Securitizadora;
- (v) subscrição e integralização da totalidade dos CRI por investidores;
- (vi) registro do Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado do Rio Grande do Sul – RS e da Capital do Estado de São Paulo – SP; e
- (vii) protocolo para registro do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis junto ao Registro de Imóveis da 5ª Zona da Capital do Estado do Rio Grande do Sul.

4.1.1. As Partes acordam que será admitida a comprovação do cumprimento das condições precedentes descritas no item 4.1 acima pela Emitente, mediante a apresentação ao Credor de cópia dos comprovantes por e-mail, seguido da cópia digitalizada do documento registrado. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente deste subitem 4.1.1, a Emitente compromete-se a encaminhar ao Credor as vias originais devidamente registradas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de registro.

4.1.2. Caso qualquer das Condições Precedentes não seja verificada ou renunciada em até 180 (cento e oitenta) dias contadas da data de emissão da presente Cédula, prorrogável por igual período



mediante solicitação da Emitente, devidamente aprovada pelo Credor e pela Securitizadora, restará esta Cédula automaticamente rescindida de pleno direito, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente, sem qualquer penalidade de parte a parte.

4.2. Procedimento de Desembolso: Uma vez superadas todas as Condições Precedentes, exceto pelo previsto no item 4.2.2 abaixo, o montante do Fundo de Obra, conforme definido acima, será desembolsado pelo Credor diretamente na Conta Centralizadora, e deverá ser liberado ao Emitente, mensalmente, em conta corrente a ser indicada por este oportunamente, em montante equivalente ao apurado conforme evolução mensal das obras do Empreendimento Alvo, aferida através de medição realizada por empresa indicada pelo Credor ("Relatório de Medição de Obras"), em até 03 (três) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Medição de Obras, cujos custos serão arcados pela Emitente, fundamentalmente nos termos do Cronograma de obras previsto no Anexo V desta Cédula.

4.2.1. A Emitente desde já concorda que, do Valor Principal a ser desembolsado à Emitente, será descontado o montante referente às despesas relacionadas à emissão dos CRI, conforme previstas no Anexo VI desta Cédula ("Custo Flat"). Referido montante será retido pela Securitizadora na Conta Centralizadora.

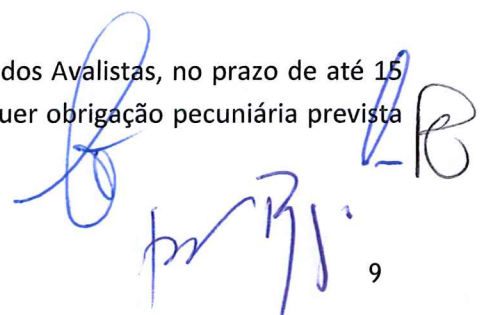
4.2.2. Excepcionalmente, nos 02 (dois) primeiros meses subsequentes à Data de Emissão desta Cédula, os seguintes montantes do Fundo de Obra serão liberados ao Emitente: (i) o montante de R\$600.000,00 (seiscentos mil reais) no primeiro mês ("Montante Primeiro Mês"), e (ii) R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) no segundo mês ("Montante Segundo Mês"). O Montante Primeiro Mês será liberado pela Securitizadora ao Emitente no prazo de até 03 (três) Dias Úteis após cumprimento cumulativo das Condições Precedentes, e o Montante Segundo Mês será liberado pela Securitizadora ao Emitente no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Medição de Obras comprovando a destinação de recursos do Montante Primeiro Mês.

CLÁUSULA QUINTA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1. Eventos de Vencimento Antecipado desta Cédula: Esta Cédula poderá ser declarada vencida antecipadamente, tornando-se imediatamente exigível o valor total liberado à Emitente, incluindo o Valor Principal atualizado pelos Juros Remuneratórios, Atualização Monetária e demais encargos não amortizados, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência das seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

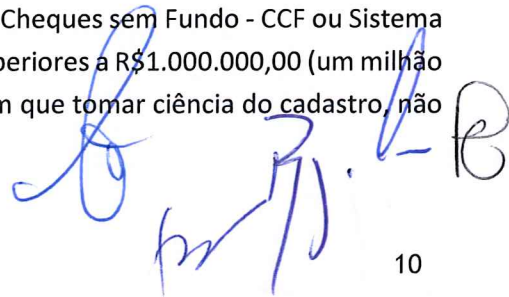
(i) ocorrência de qualquer uma das causas previstas nos artigos 333, I a III e 1.425 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil Brasileiro"), observado, na hipótese de perecimentos das Garantias, o quanto previsto na alínea "xix", abaixo, e no caso das obrigações pecuniárias, o quanto previsto na alínea "ii" abaixo;

(ii) não pagamento por parte da Emitente ou de quaisquer um dos Avalistas, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do respectivo vencimento, de qualquer obrigação pecuniária prevista



nesta Cédula, no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer um dos instrumentos de constituição das Garantias;

- (iii) o vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Emitente ou pelos Avalistas no âmbito do mercado de capitais e/ou mercado financeiro, em montante igual ou superior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), não sanado em 15 (quinze) Dias contados da data da declaração do respectivo vencimento antecipado;
- (iv) descumprimento, pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Cédula ou no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer Instrumentos de Garantia (incluindo no caso de não fornecimento dos relatórios necessários para acompanhamento das Garantias), cuja mora não tenha sido sanada em até 15 (quinze) dias contados da data em que a Emitente receber notificação dando conta do descumprimento da obrigação;
- (v) redução do capital social da Emitente, exceto nos casos de redução de capital realizada para fins de absorção de prejuízos, conforme artigo 173 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
- (iv) a alteração do quadro social da Emitente, sem prévia aprovação do Credor ou da Securitizadora, conforme o caso, ficando desde já aprovada a retirada da sócia Maria Cristina do quadro social da Emitente;
- (v) alienação, cessão, doação ou qualquer transferência das Unidades, objeto da Alienação Fiduciária Unidades em Estoque, enquanto tais Unidades estiverem sujeitas à Alienação Fiduciária Unidades em Estoque, conforme o caso, e dos imóveis objeto das Alienações Fiduciárias Dação em Pagamento, ressalvadas as hipóteses de venda das Unidades ou dos referidos imóveis a terceiros adquirentes, conforme previsto nesta Cédula; ou dos Direitos Creditórios, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária
- (vi) cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de quotas) da Emitente
- (vii) ocorrência de qualquer protesto de títulos da Emitente e dos Avalistas, cujo valor unitário ou agregado nos últimos 12 (doze) meses seja igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de recebimento da notificação do protesto, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como a concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título perante o tabelionato competente, ou ainda cancelamento do registro do protesto;
- (viii) caso a Emitente e/ou os Avalistas, sejam negativados em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em valores iguais ou superiores a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), desde que no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data em que tomar ciência do cadastro, não



sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título, ou ainda cancelamento do registro do protesto;

- (ix) no caso de dissolução e/ou liquidação da Emitente;
- (x) no caso de a Emitente ajuizar pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de falência não elidido no período legal, ou insolvência decretada, ou, por qualquer motivo, encerre suas atividades, promova a alteração de seu objeto social ou, por qualquer eventualidade for verificada qualquer outro evento indicador de mudança do estado econômico-financeiro da Emitente;
- (xi) não cumprimento pela Emitente e/ou pelos Avalistas de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não estejam suspensos) ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte ou possa resultar em obrigação de pagamento de valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (xii) no caso de a Emitente comprovadamente prestar informações incompletas, falsas ou alteradas, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza e que possam razoavelmente levar ao descumprimento de obrigações previstas nesta Cédula, à constituição de qualquer uma das garantias de que tratam essa Cédula e/ou quaisquer Instrumentos de Garantia;
- (xiii) caso a Alienação Fiduciária Unidades em Estoque não venha a ser registrada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data da prenotação, prorrogável automaticamente, por 02 (duas) vezes por igual período, desde que a Emitente comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelos Oficiais de Registro de Imóveis competentes e que não houve a baixa da referida prenotação;
- (xiv) caso a Emitente não apresente, em até 15 (quinze) dias contados da solicitação por escrito do Credor ou da Securitizadora, conforme o caso, as informações financeiras e contábeis solicitadas e eventuais esclarecimentos.

5.1.1. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura, a Securitizadora deverá divulgar fato relevante e, havendo pronunciamento de qualquer dos titulares dos CRI, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado, observados o quórum e os procedimentos previstos no Termo de Securitização. Não havendo pronunciamento de qualquer dos titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de divulgação do fato relevante supramencionado, ou na hipótese de não instalação da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI por falta de quórum, a Securitizadora declarará o vencimento antecipado e Emitente deverá pagar, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação neste sentido, todo e qualquer montante pendente de pagamento, ainda que não tenha ocorrido sua Data de Vencimento, incluindo o Valor Principal, Juros Remuneratórios e encargos conforme descrito nesta Cédula, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerado em mora.

5.1.2. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emitente obriga-se a comunicar ao Credor e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, assim como se obriga a prestar declaração, sempre que solicitada, sobre o cumprimento dos itens previstos acima.

CLÁUSULA SEXTA - GARANTIAS

6.1. Garantias Reais: Em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, essa Cédula conta com as seguintes garantias reais: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) a Alienação Fiduciária Unidades em Estoque; (iii) Promessa de Alienação Fiduciária, sem prejuízo do disposto nas Cláusulas abaixo.

6.1.1. Por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária será constituída Cessão Fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e a promessa de cessão fiduciária sobre todos os Direitos Creditórios Unidades em Estoque, direitos creditórios estes tratados em conjunto como os "Direitos Creditórios". Nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária, este deverá ser aditado de tempos em tempos de forma a contemplar todos os Direitos Creditórios cedidos à Securitizadora em razão da venda das Unidades em Estoque.

6.1.1.1. Conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

6.1.1.2. Da Data de Emissão desta Cédula até a quitação integral das Obrigações Garantidas, em cada Data de Aniversário (conforme definido no Termo de Securitização), a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, utilizará a totalidade dos recursos depositados na Conta Centralizadora, oriundos dos Direitos Creditórios, na seguinte ordem: (i) liberação para a Emitente do montante suficiente para pagamento, diretamente pela Emitente, dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET; (ii) pagamento das despesas para manutenção do Patrimônio Separado, conforme definidas no Contrato de Cessão ("Despesas"); (iii) pagamento dos Juros Remuneratórios nas Datas de Aniversário, conforme previstas no Anexo II; (iv) retenção do montante necessário para composição da Correção INCC do respectivo mês; e, (v) amortização antecipada obrigatória do Valor Principal ("Amortização Antecipada Obrigatória"), se for o caso. 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 Centralizadora, a Emitente deverá aportar recursos próprios na Conta Centralizadora para fazer frente ao pagamento dos Juros Remuneratórios e/ou Despesas, conforme o caso, em até 02 (dois) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido, limitando-se ao dia anterior à Data de Aniversário.

6.1.1.2.1. Ainda, caso no período compreendido entre a Data de Emissão desta Cédula e a Data de Vencimento sejam realizadas vendas de Unidades em Estoque, a totalidade dos referidos recursos serão utilizados pela Securitizadora igualmente para os fins dos itens "i" a "v" do item 6.1.1.2, observado o previsto na cláusula 6.2 e seguintes abaixo.

6.1.1.2.2. A Emitente deverá encaminhar à Securitizadora, mensalmente, até o dia 25 de cada mês, comprovação de pagamento dos tributos federais incidentes sobre os Direitos Creditórios, calculados de acordo com as regras do RET do respectivo mês.

6.1.2. Para que a Emitente possa custear diretamente determinados custos relacionados ao Empreendimento Alvo, a Securitizadora liberará, sem a obrigação de recebimento dos recursos decorrentes das vendas das respectivas Unidades na Conta Centralizadora, nos termos do item 6.2 abaixo, a Alienação Fiduciária da 1ª (primeira) e da 4ª (quarta) Unidade Vendida.

6.2. As Unidades integram o ativo circulante da Emitente e se destinam a comercialização a terceiros. Em vista disso, quando da quitação integral do preço de quaisquer dos instrumentos de comercialização das Unidades, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente quitante, e recebimento pela Securitizadora dos recursos na Conta Centralizadora, para que esta proceda conforme o previsto no item 6.1.1.2 acima, a Securitizadora procederá com a liberação da Alienação Fiduciária Unidades em Estoque constituída sobre essa Unidade, sendo certo que a Securitizadora obrigar-se-á a apresentar à Emitente, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emitente apresentar os documentos comprobatórios da quitação da referida Unidade pelo respectivo adquirente, o termo de liberação da referida garantia, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários à liberação da Alienação Fiduciária Unidades em Estoque.

6.2.1. Caso o adquirente de determinada Unidade, para realizar o pagamento do preço de venda da respectiva Unidade, obtenha financiamento com uma instituição financeira e a referida instituição financeira exija a liberação prévia da Alienação Fiduciária Unidades em Estoque constituída sobre esta Unidade, as seguintes providências poderão ser tomadas:

- (i) a Securitizadora se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente no respectivo instrumento que formalize o financiamento entre o adquirente e a instituição financeira, com a finalidade de liberar a Alienação Fiduciária Unidades em Estoque constituída sobre a Unidade objeto do financiamento, sendo certo, no entanto, que tal liberação estará condicionada à previsão no referido contrato de financiamento de que a liberação pela instituição financeira de 100% (cem por cento) do valor total financiado será realizada na Conta Centralizadora, para fins de Amortização Antecipada Obrigatória, sem prejuízo do disposto no item 6.1.1.2. acima;
- (ii) caso, por determinação da instituição financeira financiadora, a Securitizadora não possa figurar como interveniente anuente no respectivo contrato de financiamento, a Emitente se obriga a aportar recursos próprios na Conta Centralizadora, no montante a ser financiado pela instituição financeira, sem prejuízo do disposto no item 6.1.1.2. acima. Em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido aporte na Conta Centralizadora, a Securitizadora liberará a Alienação Fiduciária Unidades em Estoque constituída sobre a Unidade objeto do financiamento.

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

6.3.1. De forma que o Credor e a Securitizadora possam acompanhar as vendas das Unidades, após a constituição da Cessão Fiduciária a Emitente obriga-se a enviar mensalmente ao Credor e à Securitizadora, sempre até o dia 5º (quinto) Dia Útil de cada mês: (i) relatório contendo todas as vendas de Unidades realizadas no mês imediatamente anterior ("Período de Verificação da Cessão Fiduciária") e estoque; (ii) relatório de obras, quando iniciadas; e (iii) relatório com evolução do andamento da aprovação do projeto pela prefeitura (em conjunto, os "Relatórios").

6.3.2. Os Relatórios deverão ser elaborados por empresa especializada ("Servicer") a ser indicada pela Emitente e aprovada pelo Credor e/ou a Securitizadora, conforme o caso, às custas da Emitente. O Servicer também será responsável pela emissão dos boletos referentes ao pagamento do preço de aquisição das Unidades.

6.4. Aval: Adicionalmente, para garantir o adimplemento das Obrigações Garantidas, os Avalistas comparecem nessa Cédula, na condição de avalistas, responsáveis pelo fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações constantes desta Cédula, os quais poderão, a qualquer tempo, vir a serem chamados para honrar as obrigações ora assumidas, na eventualidade da Emitente deixar, por qualquer motivo, de efetuar pontualmente os pagamentos devidos.

6.4.1. Os Avalistas declaram-se neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, serem avalistas, coobrigados, solidariamente responsáveis com a Emitente, e principal pagadores das obrigações constantes desta Cédula.

6.4.2. O valor relativo às obrigações constantes desta Cédula será pago pelos Avalistas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir de comunicação por escrito enviada para os Avalistas informando a falta de pagamento de qualquer valor devido pela Emitente na data de pagamento respectiva, nos termos desta Cédula. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Cédula.

6.4.3. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusarem-se do cumprimento de suas obrigações perante o Credor.

6.4.4. Os Avalistas sub-rogar-se-ão nos direitos do titular desta Cédula caso venham a honrar, total ou parcialmente, o Aval objeto desta Cláusula, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada.

6.4.5. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Avalistas em relação ao Aval ora prestado será

efetuado de modo que o titular desta Cédula receba dos Avalistas os valores que seriam pagos caso o pagamento fosse efetuado pela própria Emitente.

6.4.6. Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pelo titular desta Cédula, (i) dos requisitos legais requeridos para validade da outorga do Aval; e (ii) dos prazos para execução do Aval, não ensejará, sob hipótese nenhuma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto, podendo o Aval ser executado e exigido pelo Credor, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral quitação das obrigações constantes desta Cédula.

6.4.7. Outorga Uxória: Os Avalistas Maria Cristina Rota Ely e Ricardo Ely, acima qualificados, casados entre si, neste ato e para os fins do artigo 1.647, inciso III do Código Civil, manifestam sua integral concordância e aceitação em relação ao aval prestado no âmbito desta Cédula um pelo outro, anuindo com todos os termos e condições que o regem, previstos no presente instrumento e por estipulação legal, declarando conhecer integralmente e autorizar todas as obrigações assumidas pela Emitente e pelos Avalistas nesta Cédula e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA SÉTIMA - COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL

7.1. Cobrança Judicial ou Extrajudicial: Se, para recebimento de seu crédito, o Credor tiver que recorrer a meios de cobrança judicial e/ou extrajudicial, a Emitente pagará as taxas e custas judiciais, honorários advocatícios, e quaisquer outras despesas relacionadas à cobrança, que serão devidamente incorporadas ao saldo devedor.

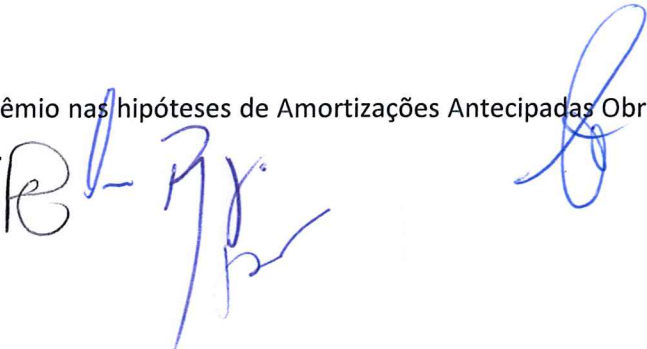
7.1.1. Fica desde já acordado que o valor dos honorários advocatícios, em caso de cobrança judicial, será arbitrado judicialmente.

7.1.2. A Emitente reconhece que esta Cédula é título executivo extrajudicial e representa dívida certa, líquida e exigível, nos termos do artigo 28 da Lei nº 10.931/04 e do artigo 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA OITAVA – PAGAMENTO ANTECIPADO

8.1. Pagamento Antecipado: Sem prejuízo das Amortizações Antecipadas Obrigatórias, a qualquer tempo contado da Data de Emissão dessa Cédula, a Emitente, a seu exclusivo critério, poderá realizar a amortização extraordinária facultativa e antecipada, total ou parcial, dessa Cédula, desde que com recursos próprios, ou seja, que não sejam oriundos dos Direitos Creditórios, mediante aviso de 10 (dez) dias de antecedência, desde que a Emitente amortize essa Cédula pelo saldo devedor amortizado acrescido do pagamento de prêmio no montante equivalente a 3% (três por cento) incidente sobre o valor do saldo devedor dessa Cédula, em caso de amortização total, ou sobre o valor a ser amortizado, em caso de amortização parcial ("Amortização Extraordinária Facultativa").

8.1.1. Não haverá a incidência de prêmio nas hipóteses de Amortizações Antecipadas Obrigatórias (conforme definidas nos itens 6.1.1.2).



CLÁUSULA NONA - COMUNICAÇÕES

9.1 Comunicações: Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem.

9.1.1. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes nesta Cédula, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

Se para a Emitente:

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 o Credor:

COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP

Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, Conjunto 501

CEP 90560-002, Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul

At.: Sr. Luis Felipe C. Carchedi

Telefone: (51) 3515-6201

E-mail: operacional@chphipotecaria.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

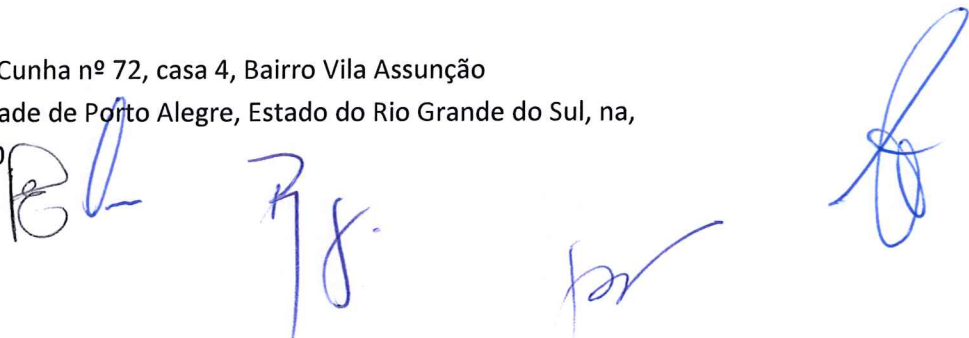
E-mail: Cristina.ely@rottaely.com.br

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

CLÁUSULA DEZ - CESSÃO DE CRÉDITO

10.1. Cessão: Os Créditos Imobiliários decorrentes desta Cédula serão cedidos, nesta data, para a Securitizadora, conforme o disposto no Contrato de Cessão, para que tais créditos, representados pela CCI, sejam vinculados aos CRI de sua emissão. Dessa forma, a Emitente desde já concorda com a referida cessão para a Securitizadora. Com a celebração do Contrato de Cessão, a Securitizadora ficará sub-rogada em todos os direitos, ações e obrigações do Credor decorrentes direta ou indiretamente desta Cédula, podendo, inclusive, cobrar o Valor Principal, os Juros Remuneratórios e demais encargos na forma aqui pactuada. Sem prejuízo do disposto acima a Securitizadora poderá posteriormente ceder os Créditos Imobiliários para terceiros.

CLÁUSULA ONZE - REGISTRO

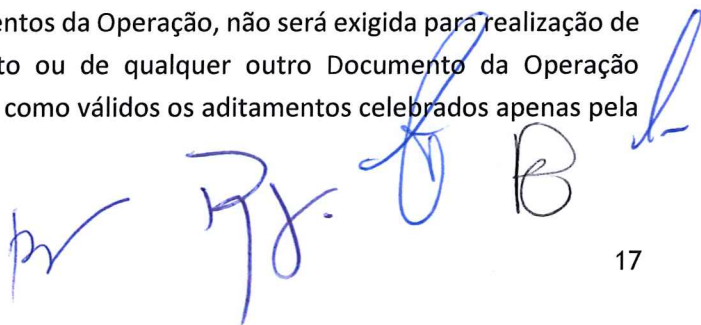
11.1. Registro na B3 (Segmento CETIP UTMV): Esta Cédula não será registrada na B3 (Segmento CETIP UTMV).

CLÁUSULA DOZE - DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Novação: O não exercício pelo Credor de qualquer faculdade ou direito que lhe assista não importará em novação ou em qualquer alteração das condições estatuídas nesta Cédula.

12.2. Alterações: A presente Cédula somente poderá ser alterada mediante aditivo próprio devidamente assinado pela Emitente e pelo Credor.

12.3. Sem prejuízo do disposto acima, uma vez realizada a cessão dos Créditos Imobiliários oriundos desta Cédula, a assinatura do Credor, 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



Emitente e pela Securitizadora no momento do aditamento, desde que tais alterações não afetem ou venham a afetar o atual Credor, principalmente se acarretar incidência ou aumento do IOF.

12.4. Prorrogação dos Prazos: Caso qualquer das Datas de Aniversário estipuladas no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula recaia em sábados, domingos ou feriados, o pagamento estipulado deverá ser realizado, pela Emitente, no primeiro Dia Útil subsequente.

12.5. Dados e Informações da Emitente: A Emitente, neste ato, autoriza o Credor a acessar dados e informações financeiras, a seu respeito, junto ao Banco Central do Brasil, Sistema de Informação de Crédito do Banco Central e SERASA – Centralização de Serviços dos Bancos S.A. Para quaisquer outros órgãos, entidades ou empresas, julgados pertinentes pelo Credor, este deverá buscar autorização expressa da Emitente.

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

12.7. Título Executivo Extrajudicial: A presente Cédula constitui um título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil, conforme em vigor. A Emitente reconhece a certeza e a liquidez do total da dívida ora contraída, nos termos da Lei nº 10.931/04, compreendendo o Valor Principal atualizado conforme Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, taxas, comissões, impostos e quaisquer outros encargos, conforme aplicáveis.

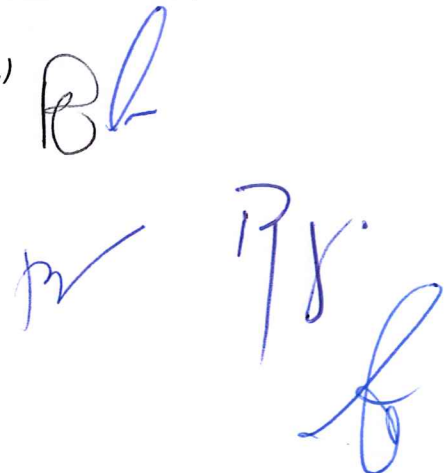
12.8. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos desta Cédula e de suas Garantias, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Esta Cédula será emitida em 03 (três) vias de igual teor e conteúdo, sendo apenas a via do Credor denominada de “via negociável”.

São Paulo, 01 de Outubro de 2019.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

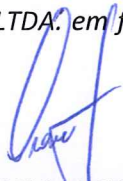
(Páginas de assinaturas abaixo.)

Three handwritten signatures in blue ink are visible. The top signature is a stylized 'BL'. Below it, on the left, is a signature that appears to be 'PZ'. On the right, there are two more signatures, one of which appears to be 'P. S.' followed by a flourish.

PIRATINI

COMPANHIA HIPOTECÁRIA

(Página de assinaturas 1/4 da "Cédula de Crédito Bancário nº 11501454-3, emitida pela ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, em 01 de Outubro de 2019")



ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Emitente

Nome: Pedro Rotta Ely

Cargo: Sócio-Diretor

Nome: PEDRO ROTA ELY

Cargo: SÓCIO - DIRETOR



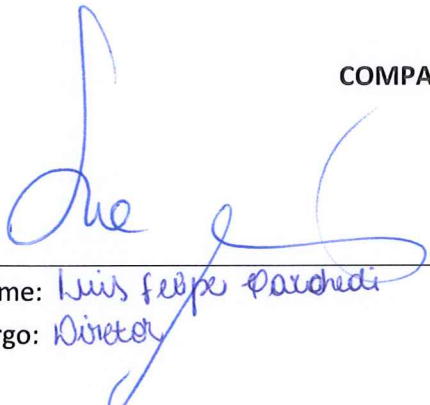
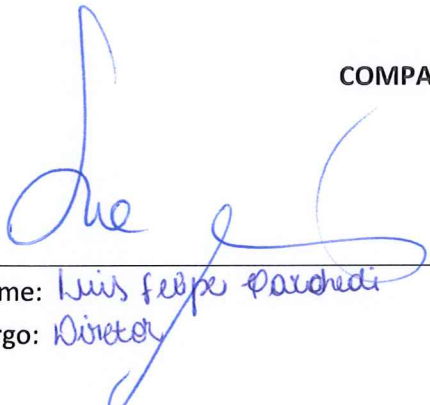
PIRATINI

COMPANHIA HIPOTECÁRIA

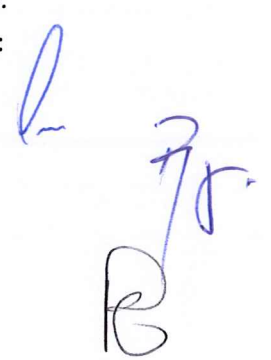
(Página de assinaturas 2/4 da "Cédula de Crédito Bancário nº 11501454-3, emitida pela ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, em 01 de Outubro de 2019")

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Credor

Nome: 
Cargo: 

Nome:

Cargo: 

PIRATINI

COMPANHIA HIPOTECÁRIA

(Página de assinaturas 3/4 da "Cédula de Crédito Bancário nº 11501454-3, emitida ROTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, em 01 de Outubro de 2019")

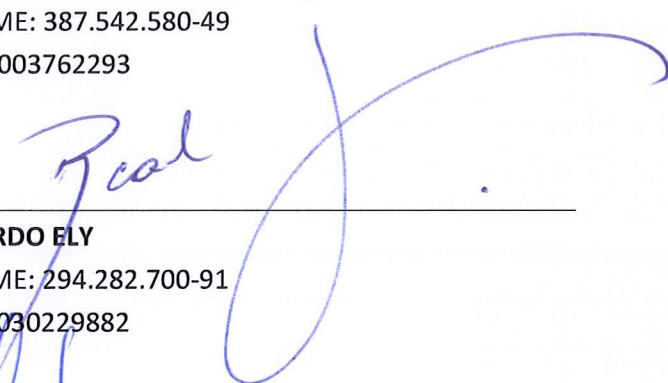
Avalistas



MARIA CRISTINA ROTA ELY

CPF/ME: 387.542.580-49

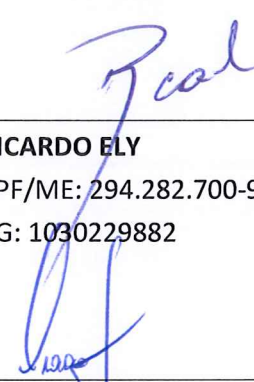
RG: 4003762293



RICARDO ELY

CPF/ME: 294.282.700-91

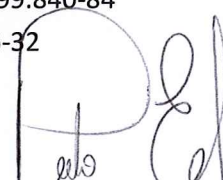
RG: 1030229882



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



PIRATINI

COMPANHIA HIPOTECÁRIA

(Página de assinaturas 4/4 da "Cédula de Crédito Bancário nº 11501454-3, emitida ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA. em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, em 01 de Outubro de 2019")

Testemunhas:

1. Cristiane L. dos Anjos

Nome:

Cristiane Cantanzaro dos Anjos

RG:

RG: 45.859.742-9

CPF:

CPF: 376.176.508-84

2. Mara Cristina Lima

Nome:

Mara Cristina Lima

RG:

RG: 23.199.917-3

CPF:

CPF: 148.236.208-28

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

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	100%

l

12 78.
pr

6

ANEXO II – CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

A Atualização Monetária e os Juros Remuneratórios serão calculados da seguinte forma:

1.1. Atualização Monetária: 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, até a Data de Vencimento conforme descrito abaixo:

$$SDA = SDB \times C$$

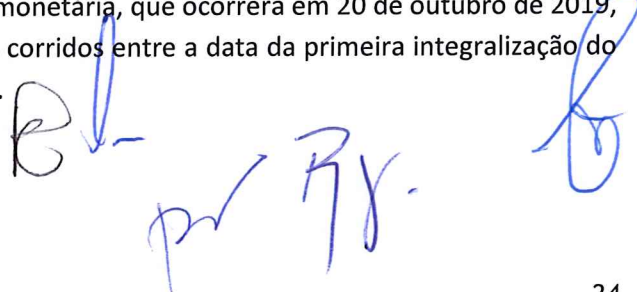
Onde:

- 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.

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

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

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:

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

Onde:

i = 13,50 (treze inteiros e cinquenta 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.

1.3. Cálculo da Amortização: Será pago em parcela única na Data de Vencimento, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$AMI = SDA \times TAI$$

Onde:

AMI=	Valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
SDA =	Conforme definido acima;
TAI =	Taxa de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com o anexo IV desta Cédula.

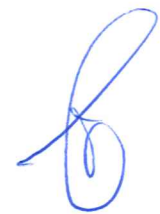
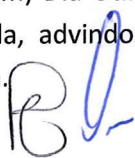
1.4. Cálculo da Parcela: será calculado da seguinte forma:

$$SDR = SDA - AMI$$

SDR =	Saldo devedor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
SDA =	Conforme definido acima;
AMI =	Valor nominal unitário da i-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização, "SDR" assume o lugar de "SDB" para efeito de continuidade de cálculo da atualização.

1.5. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1(um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes a Cédula, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emitente dos pagamentos referentes a Cédula.



ANEXO III – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento	Registro de Imóveis	Matrícula	% Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)	Cronograma Estimado	
					Valor gasto em 0 a 7 meses (%)	Valor gasto em 8 a 14 meses (%)
Empreendimento Cobalto	5ª Zona de Porto Alegre – RS	30.874	100%	R\$ 16.000.000,00	48%	52%

ANEXO IV – RELATÓRIO SEMESTRAL DE COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empresa Contratada	Descrição do Serviço	Nº da Nota Fiscal	Valor da Nota Fiscal	Data do Pagamento

RG
m/ry.

b

PIRATINI

COMPANHIA HIPOTECÁRIA

ANEXO V – CRONOGRAMA DE OBRAS X DESEMBOLSO DO VALOR PRINCIPAL

Mês	Medição Física		MEDIÇÃO	
	Mensal	Acumulada	Mensal	Acumulado
set/19		45,79%		
out/19	1,06%	46,85%	600.000,00	600.000,00
nov/19	2,67%	49,52%	1.000.000,00	1.600.000,00
dez/19	3,22%	52,74%	1.052.402,07	2.652.402,07
jan/20	4,38%	57,12%	1.305.084,97	3.957.487,04
fev/20	4,93%	62,05%	1.238.197,18	5.195.684,22
mar/20	5,71%	67,76%	1.227.871,65	6.423.555,87
abr/20	5,68%	73,44%	1.259.594,90	7.683.150,77
mai/20	5,72%	79,16%	1.338.708,17	9.021.858,94
jun/20	4,72%	83,88%	1.287.262,65	10.309.121,59
jul/20	4,78%	88,66%	1.303.718,38	11.612.839,96
ago/20	5,68%	94,34%	1.264.121,06	12.876.961,02
set/20	3,16%	97,50%	1.144.740,66	14.021.701,68
out/20	2,05%	99,55%	1.095.087,00	15.116.788,68
nov/20	0,45%	100,00%	883.211,32	16.000.000,00

PIRATINI

COMPANHIA HIPOTECÁRIA

ANEXO VI – CUSTOS FLAT

Emissão	Agente	Base	Vlr Líquido	Imposto	Valor Total
Securitizadora (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