
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS
AVENÇAS**

celebrado entre

ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.
como fiduciante,

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.
como fiduciária

01 de Outubro de 2019

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping strokes, located in the bottom right corner of the page.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei 9.514/97"), as partes:

- I. **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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Planejamento e Fazenda ("CNPJ/ME") nº 03.614.490/0001-04, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Devedora"), neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciante");
- II. **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 representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Fiduciária"); e

sendo a Fiduciante e a Fiduciária, doravante denominadas em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

- a) em 01 de Outubro de 2019, a Devedora emitiu, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, na Avenida Cristovão Colombo, nº 2955 – CJ 501, Floresta, CEP 90560-002 , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Credor"), a *Cédula de Crédito Bancário n.º 11501454-3* ("CCB"), devidamente identificada na CCI (conforme definida abaixo) descrita no Anexo I deste Contrato, no valor total de principal de R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais) ("Valor Principal"), nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("Lei 10.931/04"), sendo certo que a finalidade da CCB é o financiamento imobiliário destinado exclusivamente ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial, qual seja o empreendimento imobiliário denominado "Empreendimento Cobalto", objeto da matrícula nº 30.874 do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul ("Empreendimento Alvo"), de propriedade da Devedora. O Empreendimento Alvo está devidamente identificado no Anexo III da CCB;
- b) a Devedora se obrigou a pagar em favor do Credor o valor do financiamento imobiliário para fins exclusivamente residenciais a ela concedido pelo Cedente, conforme previsto na CCB, acrescido de Juros Remuneratórios, nos termos da CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB ("Créditos Imobiliários");
- c) A Cedente cedeu, na presente data, à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários para

a Fiduciária, mediante a celebração, nesta data, do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão"), a ser celebrado entre a Cedente, a Securitizadora, a Devedora e os Intervenientes Anuentes, conforme definidos no Contrato de Cessão, na qualidade de intervenientes anuentes;

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

(i) cessão fiduciária ("Cessão Fiduciária") da totalidade dos recebíveis vincendos de titularidade da Devedora oriundos da comercialização das Unidades Vendidas (conforme definido na CCB) e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis de titularidade da Devedora oriundos da eventual comercialização das Unidades em Estoque (conforme definido na CCB) ("Direitos Creditórios"), formalizadas, 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 em Estoque do Empreendimento Alvo ("Alienação Fiduciária de Imóveis"), conforme descritas no Anexo II deste instrumento ("Imóveis") a ser formalizada, nesta data, por meio da celebração do presente Contrato;

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

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

e) A Securitizadora emitiu, nesta data, 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, com garantia real, sob a forma escritural ("CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com Garantia Real e Sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado, nesta data, entre 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") e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, sala 2.401, Centro, CEP 20050-055, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário");

- f) a Fiduciante é a única e legítima proprietária dos Imóveis, e constituirá garantia de alienação fiduciária sobre tais Imóveis em favor da Fiduciária nos termos deste instrumento ("Alienação Fiduciária");
- g) a Fiduciária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída nos termos do artigo 3º da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), devidamente registrada perante a CVM nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), tendo como objeto, dentre outras atividades, a aquisição de recebíveis imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- h) a Fiduciária pretende vincular os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente garantia, e representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 231ª Série da sua 1ª Emissão ("CRI"), conforme o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*, celebrado, nesta data, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização");
- i) a garantia a ser constituída nos termos deste Contrato pela Fiduciante é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei nº 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido); e
- j) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

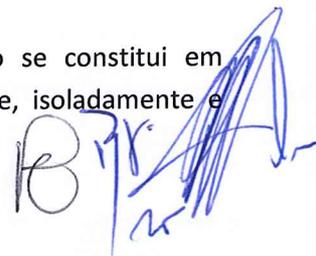
Resolvem, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato"), o qual passará a ser regido pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

1. PRINCÍPIOS E DEFINIÇÕES

1.1. As palavras e os termos constantes deste Contrato não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente Contrato no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação, conforme abaixo definido.

1.2. Salvo qualquer disposição expressa em contrário prevista neste Contrato, todos os termos e condições dos Documentos da Operação aplicam-se total e automaticamente a este Contrato e deverão ser considerados como uma parte integrante deste instrumento, como se estivessem aqui transcritos.

1.2.1. Independentemente do acima disposto, o presente Contrato se constitui em instrumento autônomo, que pode ser levado a registro, pela Fiduciante, isoladamente e



independentemente do implemento de qualquer condição ou do cumprimento de qualquer obrigação prevista no Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, à Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis, observado que cada um dos Imóveis responderá pelo percentual que lhe for atribuído à totalidade das Obrigações Garantidas, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, as quais estão descritas e caracterizadas nas matrículas relacionadas no Anexo II do presente Contrato, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato.

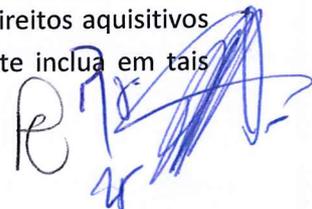
2.1.1. Para fins deste Contrato, o termo "Documentos da Operação" significa, em conjunto: **(i)** a CCB; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** o Contrato de Cessão; **(iv)** o presente Contrato; **(v)** o *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*", celebrado, nesta data, entre a Fiduciante e a Fiduciária; **(vi)** o *Instrumento de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*, celebrado, nesta data, entre a Fiduciante e a Fiduciária **(vii)** o Termo de Securitização; **(viii)** os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; e **(ix)** 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*", celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e a CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de coordenador líder da oferta restrita.

2.1.2. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo II ao presente Contrato e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.3. Para os fins da Cláusula 2.1 deste Contrato, a Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.

2.1.4. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato, exceto se a presente garantia for liberada nos termos da Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada..**

2.1.5. A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre os Imóveis sem que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária e que o(s) terceiro(s) adquirente(s) assumam(m) integralmente as obrigações previstas neste Contrato, exceto no que se refere à celebração de contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre os Imóveis, o que fica, desde já, autorizado, desde que a Fiduciante inclua em tais



contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre os Imóveis previsão no sentido de que a propriedade será transferida apenas mediante a liberação da Alienação Fiduciária, sempre observadas as condições previstas neste Contrato e no Contrato de Cessão.

2.2. A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis pela Fiduciante à Fiduciária operar-se-á mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. Referido registro deverá ser providenciado pela Fiduciante em até 30 (trinta) dias corridos da data de assinatura do presente Contrato, podendo ser prorrogados por mais 02 (duas) vezes, por igual período, desde que exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis estejam sendo comprovadamente e diligentemente cumpridas.

2.2.1. Durante o período de 30 (trinta) dias corridos, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias corridos, de que trata a Cláusula 2.2 deste Contrato, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro previsto na Cláusula 2.2 deste Contrato.

2.2.2. Observado o previsto na Cláusula 2.2 acima com relação ao prazo para obtenção do registro deste Contrato, a Fiduciante e a Fiduciária ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer rerratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Oficial de Registro de Imóveis para o registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

2.2.3. Mediante o registro do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização dos Imóveis, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta dos referidos Imóveis.

2.2.4. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente aos Imóveis, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, exceto se a presente garantia for liberada pela Fiduciária, obrigando a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este, ou que sejam inerentes à alienação fiduciária constituídas nos termos deste Contrato.

2.3. Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.4. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante se obriga a:

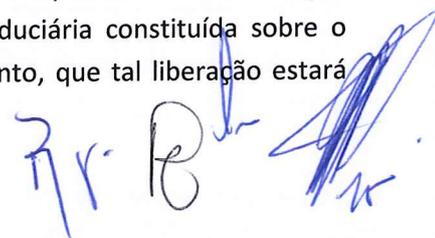
- I. Manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização;
- II. Adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação aos Imóveis; e
- III. Pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos aos Imóveis.

2.5. A Fiduciante declara que, nesta data, o Imóvel possui débitos de IPTU e ou Taxa de Coleta de Lixo no montante de R\$52.603,86 (cinquenta e dois mil, seiscentos e três reais e oitenta e seis centavos), os quais foram parcelados, estando adimplente com os pagamentos do referido parcelamento, comprometendo-se, ainda, a encaminhar mensalmente à Fiduciária, a comprovação de adimplência dos pagamentos do parcelamento do referido mês. Uma vez quitado referido parcelamento, a Fiduciante passará a apresentar, a cada 03 (três) meses contados desta data, comprovantes de pagamento de todos os tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente vencidos e não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais encargos relacionados aos Imóveis. A periodicidade poderá ser menor, caso a Fiduciária tome conhecimento de atraso em qualquer um desses pagamentos, hipótese em que a Fiduciária poderá exigir a apresentação dos comprovantes em até 15 (quinze) Dias Úteis do seu pedido, devendo neste caso a Fiduciante, inclusive, comprovar provisão de valores eventualmente vencidos e não pagos.

2.6. A Fiduciária, nos termos da CCB, declara e reconhece que os Imóveis integram o ativo circulante da Fiduciante e que se destinam a comercialização a terceiros. Em vista disso, quando da quitação integral do preço de quaisquer dos instrumentos de comercialização dos Imóveis, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente quitante, e recebimento pela Fiduciária dos recursos na Conta Centralizadora, para que esta proceda com a Amortização Obrigatória (conforme definida na CCB), a Fiduciária procederá com a liberação da Alienação Fiduciária constituída sobre esse Imóvel, sendo certo que a Fiduciária obrigará-se a apresentar à Fiduciante, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que a Fiduciante apresentar os documentos comprobatórios da quitação do referido Imóvel 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. A liberação de que trata este subitem será realizada pela Fiduciária sem prejuízo de a Fiduciante, conforme necessário, a proceder o reforço de garantia, na forma prevista na CCB.

2.6.1. Caso o Adquirente de determinado Imóvel, para realizar o pagamento do preço de venda do respectivo Imóvel, obtenha financiamento com uma instituição financeira e a referida instituição financeira exija a liberação prévia da Alienação Fiduciária constituída sobre esta Imóvel, as seguintes providências poderão ser tomadas:

- (i) a Fiduciária 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 constituída sobre o Imóvel 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 Regular Obrigatória (conforme previsto na CCB);

- (ii) caso, por determinação da instituição financeira financiadora, a Fiduciária não possa figurar como interveniente anuente no respectivo contrato de financiamento, a Fiduciante se obriga a aportar recursos próprios na Conta Centralizadora, com o objetivo de realizar a Amortização Regular Obrigatória, no montante a ser financiado pela instituição financeira. Em até 05 (cinco) Dias Úteis contados do referido aporte na Conta Centralizadora, a Securitizadora liberará a Alienação Fiduciária constituída sobre o Imóvel objeto do financiamento.

2.7. Venda das Unidades: Fica desde já certo e ajustado de que a Fiduciante poderá realizar a venda dos Imóveis para terceiros, nos termos da Cláusula 2.6. acima, uma vez que tais Imóveis integram o ativo circulante da Fiduciante e se destinam a comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na Conta Centralizadora.

3. CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

3.1. As Obrigações Garantidas têm as características descritas na CCB, na Escritura de Emissão de CCI, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação que, para os fins do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965 e do artigo 24 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:

3.1.1. Créditos Imobiliários:

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

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

Prazo: 811 (oitocentos e onze) dias a partir da data de emissão das CCB;

Data de Vencimento: 20 de novembro de 2021 ("Data de Vencimento");

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

Atualização Monetária e Juros remuneratórios: O Valor Principal será atualizado monetariamente anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado mensalmente pela Fundação Getulio Vargas ("IGP-M/FGV") ("Atualização Monetária"). Sobre o Valor Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 13,50% (treze inteiros e cinquenta décimos por cento) ao ano.

capitalizados diariamente, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, de acordo com a fórmula constante no Anexo II da CCB, 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");

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

3.2. Sem prejuízo das obrigações descritas na Cláusula 2.1 deste Contrato, a alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato garante também todas as demais obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Fiduciante, nos termos do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação, bem como a liquidação integral do Patrimônio Separado da emissão dos CRI.

4. MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos da CCB, da CCI, do Contrato de Cessão, deste Contrato e/ou dos demais Documentos da Operação, e a contar da respectiva data do descumprimento, a Fiduciária poderá, observado o prazo de cura de 05 (cinco) Dias Úteis, nos termos do artigo 26, §2º, da Lei 9.514/97, a seu critério, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária, com relação a qualquer um dos Imóveis objeto desta Alienação Fiduciária, respeitado o percentual que cada um corresponde ao valor das Obrigações Garantidas ou a todos eles, a seu critério, através de requerimento ao Oficial de Registro de Imóveis para intimação da Fiduciante, nos termos dos artigos 26, §7º, e 27 da Lei 9.514/97.

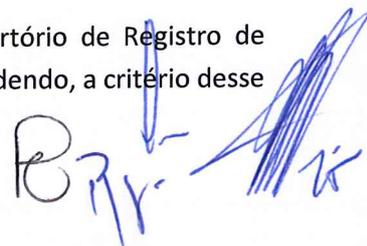
4.2. A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições condominiais.

4.3. O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem os demais acréscimos pactuados, não exonerará a Fiduciante da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.4. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

I. A intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

II. A diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizarem os Imóveis, podendo, a critério desse



Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou da sede da Fiduciante;

III. A intimação será feita à Fiduciante, a seus procuradores regularmente constituídos, podendo, ainda, ser intimados os vizinhos do Imóvel da Fiduciante ou o funcionário da portaria do Imóvel responsável pelo recebimento de correspondências caso haja motivada suspeita de que os eventuais procuradores da Fiduciante estão se ocultando, observado o disposto nos parágrafos 3º A e 3º B do artigo 26 da Lei 9.514/97; e

IV. Se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme certificado pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis ou pelo serventuário encarregado da diligência, competirá ao primeiro promover a sua intimação por edital, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação do local dos Imóveis.

4.5. Purgada a mora perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a presente Alienação Fiduciária se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 03 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

4.6. O não pagamento, pela Fiduciante, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicadas nos termos desta cláusula, bastará para a configuração da mora.

4.7. Não purgada a mora, conforme certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, este promoverá a averbação da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária na respectiva matrícula, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97.

4.8. Na hipótese de excussão da presente garantia fiduciária, no todo ou em parte, fica, desde logo, facultado à Fiduciária utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além das Obrigações Garantidas, de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que houver discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que sobejar à Fiduciante, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias após o recebimento pela Fiduciária do valor apurado com a excussão da presente garantia.

5. LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Uma vez consolidada a propriedade de qualquer um dos Imóveis em nome da Fiduciária, observado o previsto nas Cláusulas 4.1 a 4.8 deste Contrato, deverá o respectivo Imóvel ser alienado pela Fiduciária a terceiros, observado o disposto no item II abaixo, com observância dos procedimentos previstos neste Contrato, bem como na Lei 9.514/97, como a seguir se explicita:

I. A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;

II. No período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária do Imóvel em nome da Fiduciária até a data da realização do segundo leilão, conforme item IV abaixo, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o respectivo Imóvel pelo preço correspondente ao valor da dívida, somado (a) aos encargos e despesas previstos no §2º do artigo 27 da Lei 9.514/97, (b) aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária do Imóvel em nome da Fiduciária, e (c) às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos;

III. O primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data de averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido na Cláusula 6.1 deste Contrato;

IV. Não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram como Valor Mínimo, conforme Cláusula 6.1 deste Contrato, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro público leilão, por valor igual ou superior ao valor da dívida atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e, ainda, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, tudo conforme previsto no artigo 27, §§2º, 2º-A, 2º-B e 3º, da Lei 9.514/97, observado o previsto na Cláusula 5.2 deste Contrato;

V. Os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 03 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel. A Fiduciante será comunicada por simples correspondência endereçada ao endereço constante do preâmbulo desta Alienação Fiduciária acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e

VI. A Fiduciária, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse dos Imóveis ao licitante vencedor.

5.2. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

I. Valor do Imóvel é o Valor Mínimo mencionado na Cláusula 6.1 deste Contrato, nele incluído o valor das benfeitorias, melhorias e acessões;

II. Valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:

(i) valor das Obrigações Garantidas executadas, acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas;

(ii) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

(iii) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas ao Imóvel que a Fiduciária tenha pago e não tenha sido ainda reembolsada pela Fiduciante, se for o caso;

(iv) taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo, conforme definido na Cláusula 6.1 deste Contrato, e devida desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da Fiduciante até a data em que a Fiduciária, ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente do Imóvel em leilão), vier a ser imitada na posse do Imóvel; a desocupação do Imóvel deverá ser formalizada mediante termo de desocupação;

(v) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

(vi) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em idêntico estado ao existente nesta data, ressalvado o desgaste natural pelo tempo e a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente em leilão extrajudicial;

(vii) imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e

(viii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária;

III. Despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros:

(i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante;

(ii) os encargos e custas com a publicação de editais; e

(iii) a comissão do leiloeiro, limitada aos valores praticados pelo mercado.

5.3. No segundo leilão, observado o disposto nos incisos III e IV da Cláusula 5.1 deste Contrato:

I. Será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida acrescido de todas as despesas, tributos e encargos previstos nos incisos III e IV da Cláusula 5.2 acima, hipótese em que, nos 05 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 5.4 deste Contrato, ato que importará em quitação recíproca para ambas as Partes; e

II. Caso o maior lance oferecido não seja igual ou superior ao valor total da dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante o respectivo termo de quitação (em relação ao valor do respectivo Imóvel, tal como previsto no Anexo II deste Contrato), ficando consolidada a propriedade plena do Imóvel em nome da Fiduciária. Não obstante, a Fiduciante e a Devedora continuarão obrigados a quitar o saldo devedor remanescente das Obrigações Garantidas, conforme previsto no art. 9º da Lei nº 13.476.

5.4. Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, devendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante no prazo previsto no inciso I da Cláusula 5.3 deste Contrato.

5.4.1. A indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzido todo o saldo das Obrigações Garantidas executadas, custos e despesas decorrentes do processo de venda e demais acréscimos legais.

5.4.2. Na hipótese do inciso I da Cláusula 5.3 deste Contrato, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, estando a Fiduciária exonerada desta obrigação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97.

5.5. Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidões de matrícula do Imóvel, a plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514/97, e demais despesas previstas neste Contrato.

5.6. O presente Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para concessão de financiamento às Devedoras no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte da presente alienação fiduciária ora constituída, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Fiduciária de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Fiduciante ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas, e a cobrança, concomitantemente, da Devedora, dos valores devidos nos termos da CCB e da CCI.

6. VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO

6.1. As Partes atribuem a cada um dos Imóveis (a) o valor constante do Anexo II ao presente Contrato (Valor do Imóvel para fins de primeiro leilão), ou (b) o valor do Imóvel utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, o que for maior, que será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão ("Valor Mínimo"). Este Valor Mínimo deverá ser devidamente atualizado pelo IGPM, desde a data de assinatura desta Alienação Fiduciária até a data de realização do leilão.

6.2. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19 ("Ofício"), o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, custos de eventual laudo de avaliação do valor de venda dos Imóveis será considerada uma despesa da Emissão e será de responsabilidade da Fiduciante.

7. CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

7.1. Liquidado o valor integral das Obrigações Garantidas, resolve-se a propriedade resolúvel da Fiduciária sobre os Imóveis, retornando à Fiduciante à condição de pleno proprietário e possuidor dos Imóveis.

7.2. A Fiduciária deverá emitir o correspondente termo de quitação e liberação das garantias ora constituídas, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, sob pena de responder pelos danos a que der causa e pagar a penalidade prevista no parágrafo 1º do artigo 25 da Lei nº 9.514/97.

7.3. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis em seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao Oficial de Registro de Imóveis competente o termo de quitação a ser emitido pela Fiduciária na forma do disposto na Cláusula 7.2 ou no inciso II da Cláusula 5.3 deste Contrato, conforme aplicável, de forma a consolidar na pessoa da Fiduciante a plena propriedade dos Imóveis.

8. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA FIDUCIANTE

8.1. A Fiduciante declara e garante à Fiduciária que:

I. É uma sociedade devidamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

II. Possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias 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;

III. Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos, e mediante a obtenção dos registros previstos na Cláusula 2.2 acima no competente Ofício de Registro de Imóveis estará automaticamente criada uma garantia real de alienação fiduciária sobre cada um dos Imóveis;

IV. Tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir suas obrigações aqui previstas, bem como que a celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações Garantidas não violam nem violarão (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão a que esteja vinculada ou que seja aplicável a seus bens, inclusive os Imóveis, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de quaisquer contratos, acordos, autorizações governamentais ou compromissos aos quais estejam vinculados;

V. Está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade;

VI. Não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar o presente Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

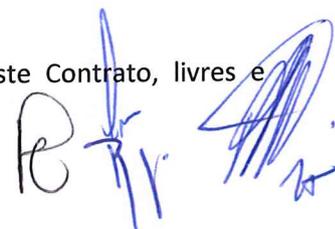
VII. As previsões dos Documentos da Operação consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;

VIII. As discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

IX. A celebração deste Contrato e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à data da assinatura deste Contrato, dos quais a Fiduciante seja parte ou aos quais estejam vinculados, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade, em especial os Imóveis, exceto em relação aos contratos para os quais cada uma das Partes já obteve autorização prévia; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Fiduciante ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que comprovadamente afete ou possa afetar o cumprimento das obrigações previstas no presente Contrato e demais Documentos da Operação;

X. Os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas neste Contrato;

XI. Os Imóveis estão e permanecerão, durante a vigência deste Contrato, livres e



desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, dívidas ou restrições de natureza pessoal ou real, com exceção desta garantia, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar o presente Contrato e constituir a presente garantia em favor da Fiduciária;

XII. Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;

XIII. Não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas aos Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia, ressalvadas as restrições impostas pelos órgãos ambientais, conforme averbadas nas matrículas dos Imóveis;

XIV. Os Imóveis não se encontram tombados, em área objeto de desapropriação, ou em área considerada de risco de contaminação, ressalvada menção expressa nas matrículas dos imóveis em sentido contrário;

XV. Os Imóveis não se encontram sublocados, e não houve qualquer sublocação ou cessão de área dos Imóveis a terceiros, a qualquer título;

XVI. No seu melhor entendimento, ressalvadas as informações constantes das matrículas, os Imóveis estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas ou materiais afins, asbestos, amianto ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetá-lo, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;

XVII. Não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

XVIII. Na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, que comprovadamente venham a diminuir o valor da garantia ora constituída, responsabiliza-se integralmente a Fiduciante pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

XIX. Não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, os Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia; e

XX. No seu melhor entendimento, os Imóveis não violam qualquer lei de zoneamento,



ambiental ou de proteção de patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural, ou estão em descumprimento de quaisquer diretrizes de planejamento urbano.

8.2. As declarações previstas na Cláusula 8.1 deste Contrato são válidas nesta data, e deverão permanecer válidas até a liquidação integral das Obrigações Garantidas.

9. OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

9.1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são atribuídas nos termos deste Contrato e da legislação aplicável, a Fiduciante obriga-se a:

I. Observado o previsto na Cláusula 2.1.5 deste Contrato e exceto como previsto no Contrato de Cessão, não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, ou constituir qualquer ônus sobre os Imóveis (exceto pelos previstos neste Contrato), de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico, sem a prévia autorização por escrito da Fiduciária;

II. Manter e preservar todos os direitos reais de garantia constituídos nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos e notificar prontamente a Fiduciária sobre qualquer evento, fato ou circunstância, incluindo, sem limitação, qualquer decisão, ação judicial, procedimento administrativo, procedimento arbitral, reivindicação, investigação ou alteração de legislação (ou na sua interpretação) ou, ainda, qualquer evento, fato ou circunstância que vier a ser de seu conhecimento e que possa afetar a validade, legalidade ou eficácia da garantia real constituída nos termos deste Contrato;

III. Assegurar e defender o direito real de garantia constituído nos termos deste Contrato e eventuais aditamentos contra quaisquer ações e reivindicações de quaisquer terceiros;

IV. Manter os Imóveis em perfeitas condições de uso, conservação e funcionamento, bem como a defendê-los de todo e qualquer ato de esbulho ou turbação ou de qualquer evento que venha a provocar as suas desvalorizações; e

V. Informar, por escrito, à Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado a partir de seu conhecimento, em caso das seguintes ocorrências com relação aos Imóveis: (i) esbulho; ou (ii) qualquer sinistro que comprometa operações nos Imóveis.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Para a Fiduciária

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: contato@cpsec.com.br; rarruy@nminvest.com.br;

Para a Fiduciante

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;

10.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de validade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

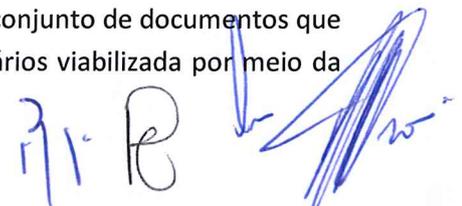
10.2. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

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

10.4. Registro: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes deste Contrato, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de serviço de notas, de serviço de registro de imóveis e de serviço de títulos e documentos, conforme necessário, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre este Contrato.

10.4.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que os oficiais dos Ofícios de Registro de Imóveis competentes procedam, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-os de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste Contrato.

10.5. Securitização: As Partes declaram que este Contrato integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da



emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

10.6. Alterações: Qualquer alteração a este Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em ofício(s) de registro de imóveis competente(s). Não obstante, após a emissão, subscrição e integralização dos CRI, o presente Contrato somente poderá ser alterado mediante anuência dos Titulares de CRI, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização.

10.6.1. Por força da vinculação do presente Contrato aos Documentos da Operação, fica desde já estabelecido que a Fiduciária deverá manifestar-se conforme orientação deliberada pelos titulares dos CRI, após a realização de uma assembleia geral de titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.

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

10.8. Desapropriação: Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis, a Fiduciária, como proprietária dos Imóveis, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante, até o montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas.

10.9. Proporção: Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a proporção das indenizações conforme a Cláusula 10.8 deste Contrato, for:

- I. Superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária deverá restituir à Fiduciante o saldo que sobejar em até 05 (cinco) dias do seu recebimento pela Fiduciária da indenização do poder expropriante; ou
- II. Inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para a Fiduciante, continuando, neste caso, a Fiduciante responsável pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.

10.10. Entendimentos Anteriores: Fica desde logo estipulado que este Contrato revoga e substitui todo e qualquer entendimento contrário havido entre as Partes, anteriormente a esta data e sobre o mesmo objeto.

10.11. Execução Específica: A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 497, 806 e 815 do Código de Processo Civil.

11. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

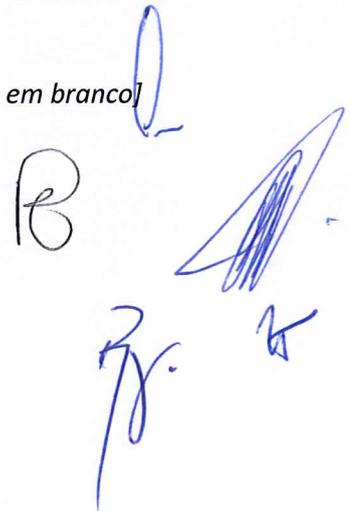
11.1. Legislação Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

11.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios oriundos ou fundados neste Contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato em 04 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 01 de Outubro de 2019.

[O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco]

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature, a signature that appears to be 'R', and several other smaller signatures.

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 01 de Outubro de 2019, entre a Rotta Ely Construções e Incorporações, na qualidade de fiduciante, e a Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., na qualidade de fiduciária)

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Cedente

Nome: **Rodrigo Geraldi Arruy**

Cargo: **DIRETOR**

ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.

Devedora

Nome: **Franco Rotta Ely**

Cargo: **Sócio - Diretor**

Nome: **PEDRO ROTA ELY**

Cargo: **SÓCIO - DIRETOR**

TESTEMUNHAS:

Nome: **LISANDRA DE ALMEIDA THIEL**

RG nº: **1073371047**

CPF/ME nº: **803.956.510-34**

Nome: **RICARDO ELY**

RG nº: **1030229882**

CPF/ME nº: **294282700-91**

ANEXO I
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS
AVENÇAS

Descrição da CCB

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 01 de Outubro de 2019.
--	--

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	002CP	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------------	---------------	-------	--------------------	-----------------

1. EMISSORA		
Razão Social: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.		
CNPJ/MF: 31.468.139/0001-98		
Endereço: Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152		
CEP: 01451-010	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/MF: 15.227.994/0001-50		
Endereço: Rua Sete de Setembro 99, 24º andar, Centro		
CEP: 20050-005	Cidade: Rio de Janeiro	UF: RJ

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

4. TÍTULO
É 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, com garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº 11501454-3 emitida pela Devedora em 01 de Outubro de 2019, no valor de R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais), em favor da Emissora, posteriormente cedida à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais).

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:				
Os imóveis vinculados à Emissão são as Unidades do Empreendimento Alvo, abaixo discriminadas ("Imóveis"):				
Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório	Sociedade

Empreendimento Cobalto	Rua Miguel Couto, 714- Menino Deus, Porto Alegre/RS	30.874	5ª Zona de Porto Alegre – RS	ROTTA ELY CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.
---------------------------	---	--------	------------------------------	---

7. GARANTIAS

- (i) cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade da Devedora oriundos da comercialização das Unidades já comercializadas pela Devedora a terceiros ("Unidades Vendidas") e promessa de cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade da Devedora oriundos da comercialização dos Imóveis, ainda não comercializadas pela Devedora, conforme descritos no Anexo II deste Contrato ("Imóveis") (em conjunto, os "Direitos Creditórios"), formalizadas 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");
- (ii) alienação fiduciária sobre os Imóveis, formalizada por meio do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Alienação Fiduciária Unidades em Estoque");
- (iii) aval outorgado por (a) **MARIA CRISTINA ROTA ELY**, brasileira, casada sob o regime de comunhão universal de bens, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG nº 4003762293, inscrita no 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; (b) **RICARDO ELY**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal de bens com Maria Cristina Rota Ely, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 1030229882, inscrito no CPF/MF 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/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 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/MF 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).

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Data do Primeiro Vencimento	20 de outubro de 2020
Data de Vencimento Final	20 de novembro de 2021
Prazo Total	811 (oitocentos e onze) dias contados da data de emissão
Valor Principal	R\$16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais), na Data de Emissão;

<p>Atualização Monetária e Juros Remuneratórios</p>	<p>O Valor de Principal será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do IGP-M/FGV (“Atualização Monetária”). Sobre o Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 13,50% (treze inteiros e cinquenta 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 da CCB, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive.</p>
<p>Encargos Moratórios:</p>	<p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na CCB, ou atraso, por parte da Devedora, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da CCB, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da CCB ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, também definidos na Cédula, será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) aplicação de multa não indenizatória de 2% (dois por cento) incidente sobre montante inadimplido; e (ii) aplicação, sobre o montante inadimplido, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora. <p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na CCB, a Devedora, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.</p>
<p>Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios</p>	<p>Mensalmente, a partir de 20 de outubro de 2019, inclusive;</p>
<p>Periodicidade de Pagamento de Amortização</p>	<p>Na Data de Vencimento Final</p>
<p>Demais características</p>	<p>O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.</p>

ANEXO II
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS
AVENÇAS

Descrição dos Imóveis

Torre Norte

APTO. 301 – localizado no terceiro pavimento, a esquerda de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo cada um 101,00 m² de área real privativa, 45,75 m² de área real de uso comum, 146,75 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013889 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTOS. 304 – localizado no terceiro pavimento, a direita e ao fundo de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo cada um 100,09 m² de área real privativa, 45,35 m² de área real de uso comum, 145,44 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013764 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 402 – localizado no quarto pavimento, ao fundo e a esquerda de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo cada um 100,09 m² de área real privativa, 45,35 m² de área real de uso comum, 145,44 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,013764 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 601 – DUPLEX – localizado no sexto e sétimo pavimentos, de tipo duplex, com acesso pelo sexto pavimento, a esquerda de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo 187,91 m² de área real privativa, 85,12 m² de área real de uso comum, 273,03 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,025840 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 603 – DUPLEX – localizado no sexto e sétimo pavimentos, de tipo duplex, com acesso pelo sexto pavimento, a direita de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo 187,91 m² de área real privativa, 85,12 m² de área real de uso comum, 273,03 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,025840 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 604 – DUPLEX localizado no sexto e sétimo pavimentos, de tipo duplex, com acesso pelo sexto pavimento, de fundos e a direita, de quem olha para esta torre estando em frente a sua entrada principal, localizada aos fundos da torre Sul, possuindo 187,00 m² de área real privativa, 84,72 m² de área real de uso comum, 271,72 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,025715 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Torre Sul

APTO. 803 – DUPLEX – localizado no oitavo e nono pavimentos, de tipo duplex, com acesso pelo oitavo pavimento, de frente e a esquerda de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo 170,73 m² de área real privativa, 77,34 m² de área real de uso comum, 248,07 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0023478 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 804 – DUPLEX – localizado no oitavo e nono pavimentos, de tipo duplex, com acesso pelo oitavo pavimento, de fundos e a esquerda de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo 183,21 m² de área real privativa, 82,99 m² de área real de uso comum, 266,20 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,025194 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 805 – DUPLEX – localizado no oitavo e nono pavimentos, de tipo duplex, com acesso pelo oitavo pavimento, de frente e a direita quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo 180,00 m² de área real privativa, 81,54 m² de área real de uso comum, 261,54 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,024752 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

APTO. 806 – DUPLEX localizado no oitavo e nono pavimentos, de tipo duplex, com acesso pelo oitavo pavimento, de fundos e a direita de quem postado a Rua Miguel Couto olha esta Torre Sul, possuindo 182,13 m² de área real privativa, 82,51 m² de área real de uso comum, 264,64 m² de área real total, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,025045 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Dações

Cliente	TIPO	Unidade Origem	Matrícula	Descrição Dação
Leandro Torres (2205)	PD	COBS-604	173288	Ed. Residencial Araçá. Rua Cel. Deusdedit Paiva Bueno, 37
Norberto Baruffaldi (1753)	PD	COBS-701	8379	119 - Ronco do Bugio II RS 040/Beco dos Guterres, 1400/Estrada Passo do Morrinho,
Paulo Aramisiaksch (1702)	PD	COBS-704	185040	78 - Ininside Rua General Rondon, 1344 / Apto 516 - Torre Norte
Paulo Roberto Klein dos Santos (1944)	PD	COBS-506	66038	176 - Eco Village Urban Resort Av. Liberdade, 3500 / Unidade ECO 02
Roberto Casses Camboim (2040)	PD	COBS-703	77008	239 - Cond. Las Leñas Jardim Isabel Rua Conrado Ferrari, 71 / Casa 5