

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Cédula de Crédito Bancário nº 41500551-5	Local: São Paulo	Data de Emissão: 09/02/2018
---	---------------------	--------------------------------

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 Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico, CEP 90010-190, inscrita no CNPJ/MF 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 (i) a aquisição, desenvolvimento, operação, venda, locação e/ou administração, diretamente ou através de sociedades de propósito específico, de terrenos e/ou imóveis na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e outras áreas na vizinhança da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e outras áreas do Brasil, praticando, para tanto, todos os atos necessários para essa finalidade; e (ii) a participação em quaisquer outras sociedades como sócio, acionistas ou quotistas;
- b) Para fins de financiamento de suas atividades relacionadas à incorporação imobiliária, a Emitente emitirá, em favor do Credor, esta Cédula, nos termos da Lei nº 10.931/04;
- c) 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 de 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, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Cédula (“Créditos Imobiliários”);
- d) 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 de Principal ou

saldo de Valor de 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”);

- e) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes desta Célula serão cedidos pelo Credor, nesta data, para a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Securizadora”), conforme o disposto no “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*” a ser celebrado entre o Credor, a Securizadora, a Emitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e as Avalistas, conforme abaixo definido, na qualidade de intervenientes anuentes (“Contrato de Cessão”);
- f) A Securizadora 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 Sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*” a ser celebrado, nesta data, entre o a Securizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Instituição Custodiante” ou “Agente Fiduciário”);
- g) A CCI será vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) a serem emitidos pela Securizadora, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*”, a ser celebrado entre a Securizadora 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”);
- h) 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”), contando com a intermediação da **BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, 9º andar, CEP 22210-065, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, conforme o “*Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 105ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securizadora S.A., sob o Regime de Garantia Firme de Colocação*” (“Contrato de Distribuição”).

III - QUADRO RESUMO

EMITENTE

Razão Social: LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.		
CNPJ/MF: 28.468.865/0001-04		
Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 58, Vila Nova Conceição		
CEP: 04543-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

DADOS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO	
1. Valor da Cédula (“Valor de Principal”)	
	R\$ 20.000.000,00 (vinte 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\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais)
4. Valores Desembolsados	
	Será desembolsado à Emitente o montante líquido de R\$ 20.000.000,00 (vinte 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 de Principal não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extra grupo</i> , expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento CETIP UTVM) (“B3 (Segmento CETIP UTVM)”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br) (“Taxa DI”), acrescidos de uma sobretaxa de 5% (cinco por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive.
6. Prazo	
	60 (sessenta) meses
7. Local de Pagamento da Dívida	
	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
8. Garantias	
(i)	alienação fiduciária das quotas representativas da totalidade do capital social da Emitente (“Alienação Fiduciária de Quotas”), nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, a ser celebrado nesta data entre a Emitente, seus respectivos sócios e a Securitizadora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”);

- (ii) a promessa de alienação fiduciária do Imóvel, conforme definido no item 9 deste Quadro Resumo ("Alienação Fiduciária de Imóvel") a ser formalizada nos termos do "*Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças*", nos termos da minuta anexa a esta Cédula na forma do Anexo III ("Contrato de Promessa Alienação Fiduciária de Imóvel"), a ser constituída conforme Cláusula Sexta desta Cédula;
- (iii) cessão fiduciária ("Cessão Fiduciária") da totalidade dos recursos de titularidade da Emitente oriundos comercialização das Unidades (conforme abaixo definido) ("Direitos Creditórios"), a ser formalizada nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*", nos termos da minuta anexa a esta Cédula na forma do Anexo IV ("Contrato de Cessão Fiduciária"), a ser constituída conforme Cláusula Sexta desta Cédula;
- (iv) hipoteca sobre as Unidades (conforme abaixo definido), a ser formalizada por meio da celebração de "*Escritura Pública de Constituição de Hipoteca*" nos termos da minuta anexa a esta Cédula na forma do Anexo V ("Escritura de Hipoteca"), a ser constituída conforme Cláusula Sexta desta Cédula;
- (v) aval outorgado por (a) **YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.284.204/0001-18; e (b) **ABRÃO MUSZKAT**, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, economista, portador da cédula de identidade RG nº 2.935.505-9 SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 030.899.598-87, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, conjunto 41, Vila Nova Conceição ("Avalistas" e "Aval", respectivamente).

9. Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos captados pela Emitente serão utilizados integralmente para a aquisição de determinado imóvel ("Imóvel") que será objeto de incorporação imobiliária e construção de empreendimento imobiliário ("Empreendimento Imobiliário").

A Emitente deverá indicar o Imóvel previamente à liberação do Valor de Principal, sendo certo que a referida indicação, desde que devidamente autorizada pela Securitizadora mediante aprovação em assembleia geral dos titulares de CRI, será formalizada mediante a celebração de aditamento a presente Cédula, substancialmente na forma do Anexo VII a presente Cédula, a fim de ajustar a destinação dos recursos, o prazo, o objeto das garantias, o valor de principal e demais disposições aplicáveis, bem como mediante a formalização de aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a fim de ajustar a descrição das obrigações garantidas e, sendo o caso, formalizar o ingresso de terceiros investidores do

Empreendimento Imobiliário no quadro social da Emitente, na forma dos subitens 4.1.1. e 4.1.2. do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, observada a manutenção das Condições Precedentes, conforme definidas no item 4.1., abaixo, notadamente a necessidade de conclusão satisfatória, a critério do Credor e da Securitizadora, da *due diligence*.

10. Datas de Amortização de Principal e Encargos Remuneratórios

Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Datas de Amortização do Valor Consolidado (" <u>Datas de Pagamento</u> ")	Valor de Principal	Juros Remuneratórios, conforme descrito na Cláusula 2
Conforme o Cronograma de Pagamentos estabelecido no Anexo I desta Cédula	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)	Juros Remuneratórios e demais encargos remuneratórios, conforme descrito na Cláusula 2

IV - CLÁUSULAS

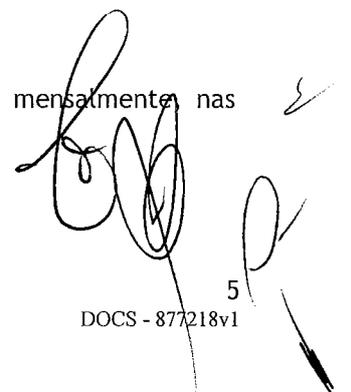
CLÁUSULA PRIMEIRA -- PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR

1.1. Pagamento do Saldo Devedor: A Emitente obriga-se a pagar ao Credor, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, 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, inclusive dos Juros Remuneratórios), por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED ou de qualquer outra forma de transferência permitida pela legislação vigente, para conta bancária a ser indicada pelo Credor, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, para a conta do patrimônio separado dos CRI ("Conta do Patrimônio Separado"), a ser informada para a Emitente no Contrato de Cessão.

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 pagos, mensalmente, nas datas previstas no Anexo I.



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

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 de Principal acrescido dos Juros Remuneratórios 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 saldo devedor da Cédula devido e não pago; e
- (ii) aplicação, sobre o saldo total vencido e não pago, 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.

3.1.1. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas nesta Cédula, a Emitente, 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.

CLÁUSULA QUARTA - CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA O DESEMBOLSO

4.1. Condições Precedentes: O Valor de Principal deverá ser liberado aos vendedores do Imóvel, por conta e ordem da Emitente, na conta corrente de titularidade dos vendedores do Imóvel, a ser expressamente indicada pela Emitente ao Credor e à Securitizadora previamente ao desembolso, a partir de 2 (dois) Dias Úteis contado do cumprimento integral das condições precedentes ("Condições Precedentes"), observado o quanto previsto no item 4.2., abaixo:

- (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 UTVM);
- (iii) conclusão do processo de *due diligence* (abrangendo inclusive, mas não limitado a, o Imóvel e os detentores de sua propriedade nos últimos 10 (dez) anos, a Emitente, os Avalistas, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Emitente, conforme previsto no item 9 do Quadro Resumo

desta Cédula), de forma satisfatória ao Credor e à Securitizadora, com a consequente emissão do relatório de diligência e da opinião legal;

(iv) comprovação da celebração do instrumento de compromisso de compra e venda do Imóvel, pela Emitente e pelo proprietário do Imóvel;

(v) apresentação de declaração expressa da Emitente, indicando a superação de todas as condições suspensivas ou resolutivas a que esteja subordinado o instrumento de compromisso de compra e venda do Imóvel, atestando sua plena eficácia, irrevogabilidade e irretratabilidade;

(vi) comprovação do pagamento de 25% (vinte e cinco por cento) do preço de aquisição do Imóvel ("Preço de Aquisição"), inclusive mediante apresentação de fiança bancária, contratada pela Emitente junto a uma das seguintes instituições: Itaú, Bradesco, Santander, Safra e Banco ABC, desde que não haja rebaixamento do *rating* atribuído às referidas instituições na data de assinatura da presente Cédula;

(vii) subscrição e integralização dos CRI por investidores em montante suficiente ao pagamento do ao Valor de Principal;

(viii) apresentação de comprovante do protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel e do Contrato de Cessão junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo - SP; e

(ix) apresentação de comprovante do protocolo do aditamento ao contrato social da Emitente, formalizando a Alienação Fiduciária de Quotas, perante a Junta Comercial competente.

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. 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 (exceto pelo item 4.1.1., alínea (viii) acima, o qual será apresentado ao Credor em cópia simples), 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 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 superada todas as Condições Precedentes, o Valor de Principal será desembolsado pelo Credor, na forma do item 4.1., acima, em igual número de parcelas que o avençado pela Emitente para o pagamento do preço de aquisição do Imóvel, nos termos dos instrumentos

de aquisição firmados entre a Emitente e os vendedores do Imóvel. Para tanto, a Emitente obriga-se a notificar o Credor e a Securitizadora com até 2 (dois) Dias Úteis de antecedência de cada data de pagamento, indicando também os dados bancários das contas correntes de titularidade dos vendedores do Imóvel para as quais deverá ser realizado o referido pagamento, na forma do Anexo VIII a presente Cédula.

4.2.1. Especificamente no que se refere ao último desembolso do Valor de Principal, destinado à quitação do saldo devedor do preço de aquisição do Imóvel, a Securitizadora desde já se obriga a realizar o pagamento imediatamente após a comunicação da Emitente confirmando a assinatura da referida escritura pelos vendedores do Imóvel, observado que a Emitente deverá notificar o Credor e a Securitizadora quanto à data e ao horário agendados para a lavratura do instrumento com até 2 (dois) Dias Úteis de antecedência, na forma do item 4.2., acima.

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 de Principal atualizado pelos Juros Remuneratórios 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 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;
- (ii) não pagamento por parte da Emitente ou de quaisquer um dos Avalistas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis 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\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), não sanado em 5 (cinco) Dias Úteis 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 da Razão de Garantia), 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 ou distribuição de dividendos acima do valor máximo permitido, conforme fórmula indicada no subitem 5.1.1., abaixo, 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;
- (vi) alteração do controle societário da Emitente que resulte em redução da participação da You Inc, suas controladas ou coligadas, ressalvada para transferência de quotas para terceiros investidores do Empreendimento Imobiliário, conforme prevista no item 9 do Quadro Resumo desta Cédula, desde que esta não resulte em redução da participação da You Inc, suas controladas ou coligadas a um percentual inferior a 20% (vinte por cento) do capital social da Emitente, ou que permitam a destituição dos administradores indicados pela YOU Inc ao cargo de administradores da Emitente, ficando desde já permitido a realização de operações societárias dentro do grupo econômico da You Inc, observado que as quotas da Emitente detidas pela You Inc, deverão sempre pertencer ao grupo econômico da You Inc, assim entendido desde que mantido o controle final pelo Sr. Abrão Muszkat;
- (vii) alienação, cessão, doação ou qualquer transferência, se aplicável: (a) das Quotas, alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, enquanto tais Quotas estiverem sujeitas à Alienação Fiduciária de Quotas, ressalvado o quanto previsto na alínea “vi”, acima; (b) do Imóvel, objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, enquanto tal Imóvel estiver sujeito à Alienação Fiduciária de Imóvel; ou (c) dos Direitos Creditórios, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
- (viii) caso o memorial de incorporação do Imóvel não seja registrado e o efetivo lançamento do Empreendimento Imobiliário para comercialização no prazo de 2 (dois) anos contados da celebração do instrumento de compromisso de compra e venda do Imóvel, ressalvada a possibilidade de repactuação, relançamento ou substituição do Imóvel por novos imóveis, desde que devidamente autorizada pelo Credor ou, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, pela Securitizadora mediante aprovação em assembleia geral dos titulares de CRI;
- (ix) cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de quotas) da Emitente, exceto se a operação societária for realizada dentro do grupo econômico de cada um dos sócios da Emitente, ficando certo que, se em razão da referida reorganização societária for criada nova sociedade que detenha a propriedade do Imóvel e, após a outorga da Escritura de Hipoteca, das Unidades: (a) o(s) controlador(es) direto(s) de tal nova sociedade deverão constituir alienação fiduciária de quotas ou de ações, desde que não tenha ocorrido a Condição Resolutiva da Alienação Fiduciária das Quotas prevista na Cláusula 6.1.1 abaixo; e, (b) serão vertidos a ela direitos e obrigações relativos ao Empreendimento não alcançados pela Cessão Fiduciária e pela Alienação Fiduciária de Imóvel, abrangidos pelas alíneas “ii” e “iii” do item 8 do Quadro Resumo, sub-rogando-se a nova sociedade na posição de garantidora nos respectivos instrumentos, no que disser respeito a tais recebíveis e imóveis caso exista a obrigação de manter referidas garantias nos termos da Cláusula Sexta abaixo;

- (x) 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\$ 10.000.000,00 (dez milhões 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;
- (xi) 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 superiores a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões 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;
- (xii) no caso de dissolução e/ou liquidação da Emitente;
- (xiii) no caso de a Emitente ajuizar pedido de recuperação judicial, tenha a falência decretada ou, por qualquer motivo, encerre suas atividades;
- (xiv) 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\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (xv) 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;
- (xvi) caso o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel não seja celebrado concomitantemente à quitação integral do preço de aquisição do Imóvel;
- (xvii) caso a Alienação Fiduciária de Imóvel ou a Hipoteca não venham a ser registradas no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data das respectivas prenotações, prorrogável automaticamente por igual período caso 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 das referidas prenotações;
- (xviii) caso a Emitente não apresente cópia do seu contrato social formalizando a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, indicando o seu devido

arquivamento perante a Junta Comercial competente, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar desta data, prorrogável automaticamente, por uma única vez, por igual período caso o Emitente comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pela referida Junta Comercial;

- (xix) caso a Emitente não comprove a contratação do seguro indicado no item 6.1.4., abaixo, com comprovação do endosso ao Credor e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, em até 60 (sessenta) dias contados da outorga da Escritura de Hipoteca; e
- (xx) caso a Emitente não adote uma das medidas referidas no item 6.3. desta Cédula, observado prazo de cura de até 60 (sessenta) dias, de modo a manter atendida a Razão de Garantia Mínima.

5.1.1. Ficam desde já expressamente autorizadas as reduções do capital social da Emitente ou distribuições de dividendos, desde que previamente comprovado pela Emitente ao Credor e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, que, cumulativamente: (i) tenha sido contratado e estejam sendo cumpridos os respectivos termos do financiamento bancário para o desenvolvimento das obras do Empreendimento Imobiliário (“Plano Empresário”); (ii) encontram-se regularmente adimplidas as normas aplicáveis ao patrimônio de afetação constituído relativamente ao Empreendimento Imobiliário, nos termos dos artigos 31-A a 31-E da Lei 4.591/1964, e ao regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias; (iii) tenham sido contratadas vendas de unidades do Empreendimento Imobiliário em volume suficiente para assegurar o pagamento dos custos iniciais da obra, não abrangidos pelos desembolsos do banco no âmbito do financiamento indicado na alínea “i”, acima; (iv) tenha sido constatado pela Securitizadora na última Data de Apuração que a Razão de Garantia Mínima está sendo cumprida; e (v) não haja um Evento de Vencimento Antecipado em curso.

5.1.1.1. Para fins de identificação do cumprimento no disposto nos itens (i) e (ii) do item 5.1.1., acima, a Emitente apresentará ao Credor e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora (a) declaração acerca do cumprimento dos termos do Plano Empresário bem como das normas aplicáveis ao patrimônio de afetação e ao regime especial de tributação; e (b) mensalmente, até o dia 28 (vinte e oito) de cada mês, balancete com informações relativas ao mês imediatamente anterior e, trimestralmente, em até 45 (quarenta e cinco) dias do final de cada trimestre, demonstrações contábeis relativas ao período de três meses encerrados no mês imediatamente anterior, sendo facultado ao Credor e à Securitizadora, conforme o caso, realizar auditoria contábil da Emitente, às expensas do Credor ou do patrimônio separado, respectivamente, mediante contratação de auditores independentes, conforme deliberação em assembleia dos titulares dos CRI, obrigando-se a Emitente a apresentar todos os documentos solicitados pelos auditores independentes para tanto.

5.1.2. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos

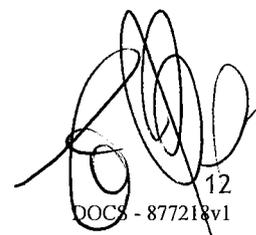
respectivos prazos de cura, a Securitizadora deverá divulgar fato relevante e, havendo pronunciamento de qualquer dos titulares dos CRI, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado, observados o quórum e os procedimentos previstos no Termo de Securitização. Não havendo pronunciamento de qualquer dos titulares dos CRI em até 2 (dois) 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 todo e qualquer montante pendente de pagamento, ainda que não tenha ocorrido sua Data de Vencimento, incluindo o Valor de Principal, Juros Remuneratórios e encargos conforme descrito nesta Cédula, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerado em mora.

5.1.3. 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 Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel e (iv) Hipoteca das Unidades, sem prejuízo do disposto nas Cláusulas abaixo.

6.1.1. A Alienação Fiduciária de Quotas será outorgada sob a condição resolutiva, nos termos artigo 127 do Código Civil Brasileiro, de modo que ficará resolvida de pleno direito quando da verificação, cumulativa, dos seguintes eventos (i) registro do memorial de incorporação do Empreendimento Imobiliário na matrícula do Imóvel ("Memorial de Incorporação"), com a designação das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário a ser desenvolvidos sobre o Imóvel; (ii) lavratura do instrumento de hipoteca sobre tantas futuras unidades autônomas quantas bastem para perfazerem o percentual de 133% (cento e trinta e três por cento) do saldo da Obrigação Garantida, tomando-se como base a Tabela de Vendas em vigor à época do lançamento, líquida de comissões e prêmios sobre as vendas, sendo as unidades distribuídas proporcionalmente quanto à tipologia, e em todos os andares e prumadas, seguindo o método espiral, iniciando-se de baixo para cima pela unidade de final 1 (um), excluindo-se o primeiro e o último andares ("Unidades"), sendo que o registro deverá ser realizado após a efetivação da condição resolutiva indicada no item (i) acima compreendendo tão somente as futuras Unidades que serão objeto da garantia nos termos deste Item (ii); (iii) apresentação de apólice de contratação do Seguro, conforme definido abaixo, nos termos do subitem 6.1.4 desta Cédula; e (iv) a celebração do Contrato de Cessão Fiduciária e da Escritura de Hipoteca ("Condição Resolutiva da Alienação Fiduciária de Quotas").



12
DOC8 - 877218v1

6.1.2 A Emitente obriga-se a celebrar o Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel concomitantemente com a celebração do aditamento a esta Cédula, conforme previsto no item 9 do Quadro Resumo acima, sendo certo que, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação integral do preço de aquisição do Imóvel, a Emitente deverá celebrar o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”), nos termos da minuta anexa ao Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel, o qual deverá ser registrado na matrícula do Imóvel concomitantemente ao registro da transferência da propriedade do Imóvel para a Emitente (“Alienação Fiduciária de Imóvel”). A Alienação Fiduciária de Imóvel será outorgada sob a condição resolutiva, nos termos artigo 127 do Código Civil Brasileiro, de a Emitente solicitar a sua liberação, mediante a apresentação da publicação do alvará de aprovação de edificação nova do Empreendimento Imobiliário pelo órgão competente (“Condição Resolutiva da Alienação Fiduciária de Imóvel” e, em conjunto com a Condição Resolutiva da Alienação Fiduciária de Quotas, as “Condições Resolutivas”).

6.1.3 Após o registro do Memorial de Incorporação com a respectiva designação das Unidades, a Emitente deverá (i) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do registro do Memorial de Incorporação, com a consequente designação das Unidades, celebrar o Contrato de Cessão Fiduciária por meio do qual será constituída Cessão Fiduciária sobre todos os direitos creditórios que por ventura recaiam sobre eventual venda das Unidades para clientes da Emitente; e (ii) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do registro do Memorial de Incorporação com a consequente designação das Unidades, deverá ser providenciado pela Emitente a prenotação da Escritura de Hipoteca, por meio do qual será constituída a Hipoteca sobre as Unidades mediante registro relativamente às respectivas frações ideias na matrícula do Imóvel, obrigações estas que ficam desde já estabelecidas e autorizadas.

6.1.4. Em até 60 (sessenta) dias contados da outorga da Escritura de Hipoteca, a Emitente deverá contratar apólice de seguro com seguradora de primeira linha, a ser aprovada pela Securitizadora, na forma do subitem 6.1.4.1., abaixo, (“Seguradora”), em montante correspondente à R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), que garanta a entrega das Unidades ou quitação do saldo devedor das Obrigações Garantidas, com comprovação do endosso ao Credor e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, de modo que o eventual pagamento de indenização seja direcionado à conta bancária a ser indicada pelo Credor, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Conta do Patrimônio Separado (“Seguro”, “Apólice Seguro”).

6.1.4.1. A Emitente submeterá à Securitizadora sua opção de Seguradora, com até 3 (três) dias de antecedência da data pretendida para contratação, a qual será considerada automaticamente aprovada caso a Securitizadora não apresente oposição expressa à contratação dentro do referido prazo. Não obstante, caso venha a ser apresentada oposição pela Securitizadora, referida contratação deverá aguardar a deliberação dos titulares do CRI, observado que a eventual recusa deverá ser justificada, com base em critérios econômicos e

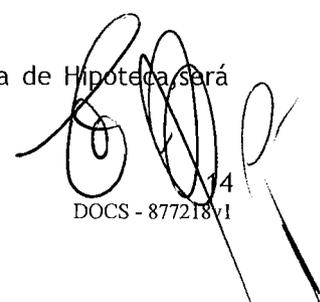
financeiros aplicáveis ao mercado de seguradoras, sendo certo que a Emitente deverá apresentar outra opção de Seguradora para aprovação em até 45 (quarenta e cinco) dias da referida recusa.

6.1.5 Fica desde já ajustado entre as Partes que mediante a ocorrência da Condição Resolutiva da Alienação Fiduciária de Quotas e da Condição Resolutiva da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóvel, respectivamente, ficarão automaticamente liberadas, sendo certo que o Credor obrigará-se a apresentar à Emitente termo de liberação da referida garantia em até 2 (dois) Dias Úteis, no caso da ocorrência da Condição Resolutiva da Alienação Fiduciária de Imóvel, e 3 (três) Dias Úteis no caso da ocorrência da Condição Resolutiva da Alienação Fiduciária de Quotas, contados da data em que a Emitente apresentar todos os documentos comprobatórios da implementação da respectiva Condição Resolutiva, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários a liberação da Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme aplicável, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

6.2. Razão de Garantia: Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Razão de Garantia (calculada conforme abaixo) deverá representar 133% (cento e trinta e três por cento) ("Razão de Garantia Mínima") do saldo da Obrigação Garantida, conforme calculada abaixo, a ser apurada: (i) na data de constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel e na data de constituição da Hipoteca, assim consideradas as datas nas quais a Emitente realizar a prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e da Escritura de Hipoteca, respectivamente; e (ii) trimestralmente, após a constituição da Hipoteca, 2 (dois) Dias Úteis após a apresentação dos relatórios indicado no subitem 6.5.1., abaixo ("Datas de Apuração").

6.2.1. A Razão de Garantia será apurada nas Datas de Apuração com base nas seguintes regras e procedimentos:

- (i) para a apuração da Razão de Garantia no momento de constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, será considerado para referida análise o valor do Imóvel, conforme valor constante na escritura de compra e venda do Imóvel; e
- (ii) para a apuração da Razão de Garantia no momento de constituição da Escritura de Hipoteca, será considerado para a referida análise o valor das Unidades com base na Tabela de Vendas em vigor à época do lançamento, valores líquidos de comissões e prêmios sobre as vendas. Referidos documentos deverão ser enviados pela Emitente em até 10 (dez) dias antes da Data de Apuração, de forma que o Credor possa realizar o cálculo da Razão de Garantia.
- (iii) para a apuração da Razão de Garantia após a constituição da Escritura de Hipoteca, será



14
DOCS - 877218v1

realizado o levantamento do índice de cobertura (“Índice de Cobertura”), calculado trimestralmente pela Securitizadora e posteriormente validados pelo Agente Fiduciário, com base no relatório gerencial trimestral apresentado pela Emitente, na forma do modelo constante do Anexo VI a este instrumento (“Relatório Gerencial”),:

$$\text{Índice de Cobertura} = \frac{\text{Valor dos Direitos Creditórios} + \text{Estoque}}{\text{Saldo Devedor da CCB}} > 1,333$$

Onde:

Estoque = Valor das Unidades em Estoque, calculadas com o valor do metro quadrado médio das 10 (dez) últimas Unidades Vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no Relatório Gerencial e conforme tipologia das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia) ou, na ausência de vendas para determinada tipologia, pelo valor atribuído no âmbito da Escritura de Hipoteca.

Saldo Devedor da CCB = Saldo devedor das CCB, na data de cálculo.

Valor dos Direitos Creditórios = Somatório das parcelas a vencer, na Data de Apuração, das Unidades Vendidas:

$$\text{Valor dos Direitos Creditórios} = \sum_{i=1}^n (\text{Fluxo Unidades Vendidas})$$

Onde:

Fluxo Unidades Vendidas = Receita a receber das Unidades Vendidas, considerando a soma das parcelas programadas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes à data base, conforme indicado no Relatório Gerencial.

6.3. Reforço de Garantia: Caso em uma Data de Apuração seja constatado pela Securitizadora que a Razão de Garantia está abaixo da Razão de Garantia Mínima a Emitente, a seu exclusivo critério, deverá adotar uma das seguintes medidas: (i) apresentar novas garantias, no prazo de 60 (sessenta) dias, as quais deverão ser previamente aceitas pela Securitizadora, em assembleia geral de titulares de CRI; ou, (ii) realizar amortizações parciais e extraordinárias desta Cédula, em até 60 (sessenta) dias, sem qualquer acréscimo de multa ou penalidade e/ou prêmio por antecipação, em montante suficiente para fazer reestabelecer a Razão de Garantia Mínima.

6.4. Liberação das Garantias: Por sua vez, caso em uma Data de Apuração seja constatado pela

Securitizadora que a Razão de Garantia Mínima está sendo cumprida e desde que não haja um Evento de Vencimento Antecipado em curso, a Securitizadora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados da referida Data de Apuração, proceder com a liberação parcial das Unidades e/ou dos Direitos Creditórios, escolhidos a critério da Securitizadora, até o limite da referida Razão de Garantia Mínima.

6.4.1. Adicionalmente, a Securitizadora declara e reconhece que a Unidades integram o ativo circulante da Emitente e que 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, a Securitizadora procederá com a liberação da Hipoteca constituída sobre essa Unidade, sendo certo que a Securitizadora obrigará-se a apresentar à Emitente, em até 3 (três) 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 a liberação da Hipoteca. A liberação de que trata este subitem será realizada pela Securitizadora independentemente dos requisitos e da periodicidade indicados no item 6.4., acima, obrigando-se a Emitente, conforme o caso, a proceder o reforço de garantia, na forma do item 6.3., supra.

6.5. 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 do Patrimônio Separado.

6.5.1. 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 25 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.

6.5.2. Em cada data de pagamento, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, utilizará a totalidade dos recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado, conforme valor de arrecadação dos Direitos Creditórios apurados no Período de Verificação da Cessão Fiduciária, para realizar amortização extraordinária obrigatória do Valor de Principal ou saldo do Valor de Principal desta Cédula, sem pagamento de prêmio ("Amortização Extraordinária Obrigatória"), sendo certo que o pagamento dos Juros Remuneratórios atenderá ao disposto no item 1.1., enquanto adimplente a Emitente.

6.6. 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.

6.6.1. 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.

6.6.2. O valor relativo às obrigações constantes desta Cédula será pago pelos Avalistas no prazo de até 2 (dois) 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.

6.6.3. 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.

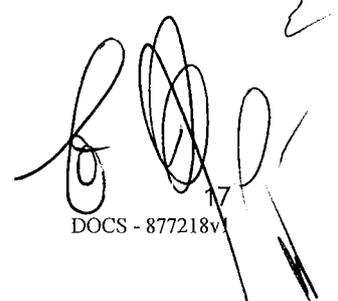
6.6.4. Os Avalistas sub-rogar-se-ão nos direitos do titular desta Cédula caso venham a honrar, total ou parcialmente, o Aval objeto desta Cláusula, até o limite da parcela da dívida efetivamente honrada, sendo certo que os Avalistas obrigam-se a somente exigir tais valores da Emitente após a quitação integral das obrigações constantes desta Cédula.

6.6.5. 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.

6.6.6. 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.

6.7. Seguro. Na hipótese da Seguradora vir a pagar indenização em virtude da ocorrência de qualquer sinistro conforme previsto na Apólice de Seguro para o Credor ou, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, referido pagamento será considerado como se realizado por conta e ordem da Emitente de forma que o valor pago ao Credor ou, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora nestes termos será deduzido do Valor de Principal ou saldo do Valor de Principal desta Cédula como se referido valor tivesse sido realizado pela Emitente a título de Amortização Extraordinária Obrigatória.

CLÁUSULA SÉTIMA - COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL



Handwritten signature and stamp. The stamp contains the text "DOCS - 877218v" and a small number "17". There is a handwritten mark resembling the number "2" in the upper right corner of the stamp area.

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 da Amortização Extraordinária Obrigatória, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da emissão dessa Cédula, a Emitente, a seu exclusivo critério, poderá realizar a amortização extraordinária e antecipada total ou parcial, dessa Cédula, mediante aviso de 30 (trinta) dias de antecedência, desde que a Emitente amortize essa Cédula pelo saldo devedor amortizado acrescido dos prêmios indicados na tabela abaixo, 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.

Período	Percentual do Prêmio
13º mês contado da data de emissão (inclusive) até o 36º mês (inclusive) contado da data de emissão	1,5%
A Partir do 37º mês até a Data de Vencimento	0,5%

8.1.1. Não haverá a incidência de prêmio nas hipóteses em que a Emitente utilize recursos advindos da comercialização das Unidades do Empreendimento Imobiliário para realização da amortização extraordinária e antecipada indicada acima.

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:

LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 58, Vila Nova Conceição
CEP 04543-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

At.: Eduardo Muszkat

Tel.: (011) 3074-0761

E-mail: emuszkat@youinc.com.br; ri@youinc.com.br

Se para o Credor:

COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP

Rua Sete de Setembro, nº 601, Térreo, Centro
CEP 90.010-190, Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul

At.: Fabiana Araújo

Tel.: (051) 3515-6208

E-mail: fabiana.araujo@chphipotecaria.com.br

Se para os Avalistas:

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 41
CEP 04543-000, Cidade de São Paulo - SP

At.: Eduardo Muszkat

Tel.: (011) 3074-0761

E-mail: emuszkat@youinc.com.br; ri@youinc.com.br

ABRÃO MUSZKAT

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41
CEP 04543-000, Cidade de São Paulo - SP

Tel.: (011) 3074-0761

E-mail: amuszkat@youinc.com.br; emuszkat@youinc.com.br; ri@youinc.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 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 de 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 UTVM): Esta Cédula não será registrada na B3 (Segmento CETIP UTVM).

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. Prorrogação dos Prazos: Caso qualquer das Datas de Vencimento 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.

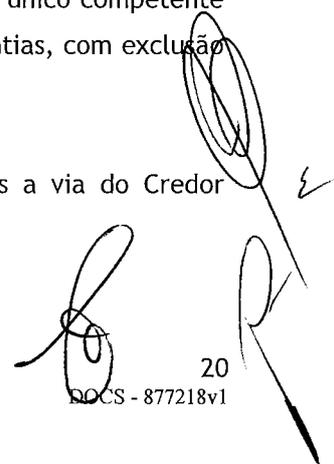
12.3. Dados e Informações da Emitente: A Emitente, neste ato, autoriza o Credor a acessar dados e informações financeiras, a seu respeito, junto ao Banco Central do Brasil, Sistema de Informação de Crédito do Banco Central e SERASA - Centralização de Serviços dos Bancos S.A. Para quaisquer outros órgãos,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

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

12.5. 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 de Principal atualizado conforme Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, taxas, comissões, impostos e quaisquer outros encargos, conforme aplicáveis.

12.6. 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 02 (duas) vias de igual teor e conteúdo, sendo apenas a via do Credor denominada de “via negociável”.

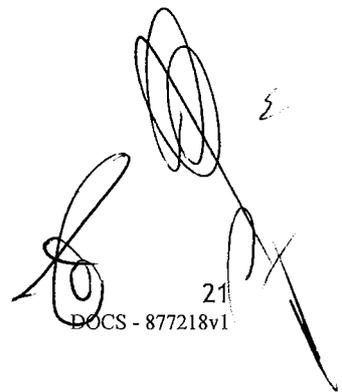


Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature on the right and a smaller one on the left.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2018.

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

(Páginas de assinaturas abaixo.)

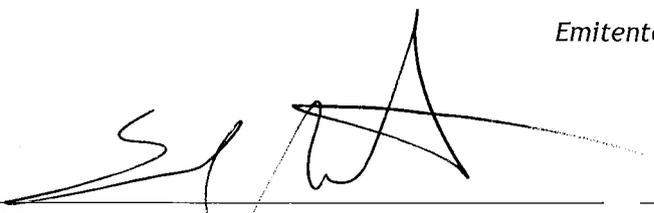


Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

(Página de assinaturas 1/4 da "Cédula de Crédito Bancário nº 41500551-5, emitida pela LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, em 09 de fevereiro de 2018")

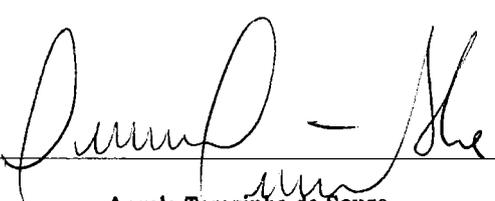
LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Emitente



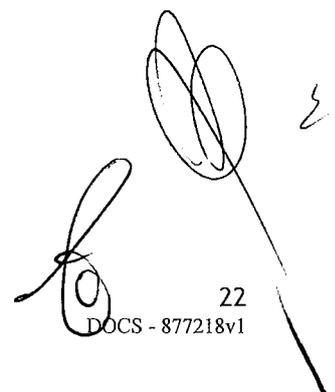
Nome:

Cargo: **Eduardo Muszkat**
RG: 6.602.805
CPF: 063.681.348 - 79



Nome:

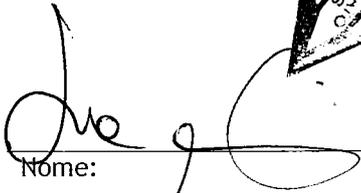
Cargo: **Angela Terezinha de Souza**
RG: 8.980.238
CPF: 023.515.278-10



(Página de assinaturas 2/4 da "Cédula de Crédito Bancário nº 41500551-5, emitida pela LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, em 09 de fevereiro de 2018")

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP

Credor


Nome:
Cargo:
Luis Felipe C. Carchedi
Diretor

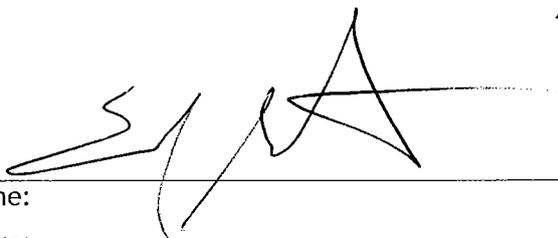

Nome:
Cargo:
Nilton Goulart Brito
Procurador

 3º TABELIONATO DE NOTAS DE PORTO ALEGRE
Rua Gen. Câmara, 388 - Centro - CEP 90010-230 - Fone/Fax: (51) 3221.5226
RECONHEÇO POR AUTENTICIDADE as firmas de ~~LUIS FELIPE CARLOMAGNO~~
~~ARCHEDI~~ e ~~NILTON GOULART BRITO~~ por COMPANHIA HIPOTECARIA
PIRATINI - CHP Dou fe. 0455.01.1800001.03812 a 03813
Porto Alegre, 21 de fevereiro de 2018
Em Testemunho da Verdade
Sandro Frantz Nunes - Escrevente Autorizado
Tributação: R\$ 13,60 + Selo digital: R\$ 2,80 - 13:28:00; 1760434-29973 136
D578.471

(Página de assinaturas 3/4 da "Cédula de Crédito Bancário nº 41500551-5, emitida pela LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, em 09 de fevereiro de 2018")

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.

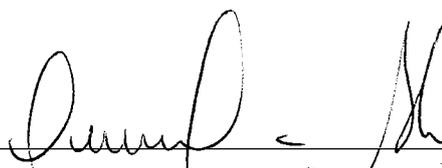
Avalista



Nome:

Cargo:

Eduardo Muszkat
RG: 6.602.805
CPF: 063.681.348 - 79



Nome:

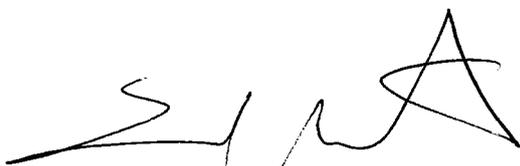
Cargo:

Angela Terezinha de Souza
RG: 8.980.238
CPF: 023.515.278-10



(Página de assinaturas 4/4 da "Cédula de Crédito Bancário nº 41500551-5, emitida pela LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA. em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, em 09 de fevereiro de 2018")

Avalistas



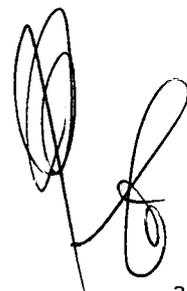
PP

ABRÃO MUSZKAT

CPF/MF: 030.899.598-87

RG: 2.935.505-9 SSP-SP

Eduardo Muszkat
RG: 6.602.805
CPF: 063.681.348-79



25

DOCS - 877218v1



ANEXO I - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Período	Data	Pagamento de Juros?	Taxa de Amortização - TAI
0	09/02/2018		
1	12/03/2018	Sim	0,0000%
2	10/04/2018	Sim	0,0000%
3	10/05/2018	Sim	0,0000%
4	11/06/2018	Sim	0,0000%
5	10/07/2018	Sim	0,0000%
6	10/08/2018	Sim	0,0000%
7	10/09/2018	Sim	0,0000%
8	10/10/2018	Sim	0,0000%
9	12/11/2018	Sim	0,0000%
10	10/12/2018	Sim	0,0000%
11	10/01/2019	Sim	0,0000%
12	11/02/2019	Sim	0,0000%
13	11/03/2019	Sim	0,0000%
14	10/04/2019	Sim	0,0000%
15	10/05/2019	Sim	0,0000%
16	10/06/2019	Sim	0,0000%
17	10/07/2019	Sim	0,0000%
18	12/08/2019	Sim	0,0000%
19	10/09/2019	Sim	0,0000%
20	10/10/2019	Sim	0,0000%
21	11/11/2019	Sim	0,0000%
22	10/12/2019	Sim	0,0000%
23	10/01/2020	Sim	0,0000%
24	10/02/2020	Sim	0,0000%
25	10/03/2020	Sim	0,0000%
26	13/04/2020	Sim	0,0000%
27	11/05/2020	Sim	0,0000%
28	10/06/2020	Sim	0,0000%
29	10/07/2020	Sim	0,0000%
30	10/08/2020	Sim	0,0000%

Período	Data	Pagamento de Juros?	Taxa de Amortização - TAI
31	10/09/2020	Sim	0,0000%
32	13/10/2020	Sim	0,0000%
33	10/11/2020	Sim	0,0000%
34	10/12/2020	Sim	0,0000%
35	11/01/2021	Sim	0,0000%
36	10/02/2021	Sim	0,0000%
37	10/03/2021	Sim	0,0000%
38	12/04/2021	Sim	0,0000%
39	10/05/2021	Sim	0,0000%
40	10/06/2021	Sim	0,0000%
41	12/07/2021	Sim	0,0000%
42	10/08/2021	Sim	0,0000%
43	10/09/2021	Sim	0,0000%
44	11/10/2021	Sim	0,0000%
45	10/11/2021	Sim	0,0000%
46	10/12/2021	Sim	0,0000%
47	10/01/2022	Sim	0,0000%
48	10/02/2022	Sim	0,0000%
49	10/03/2022	Sim	0,0000%
50	11/04/2022	Sim	0,0000%
51	10/05/2022	Sim	0,0000%
52	10/06/2022	Sim	0,0000%
53	11/07/2022	Sim	0,0000%
54	10/08/2022	Sim	0,0000%
55	12/09/2022	Sim	0,0000%
56	10/10/2022	Sim	0,0000%
57	10/11/2022	Sim	0,0000%
58	12/12/2022	Sim	0,0000%
59	10/01/2023	Sim	0,0000%
60	10/02/2023	Sim	100,0000%

ANEXO II - CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS

Os Juros Remuneratórios e a Amortização de Principal da Cédula serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo I ao presente instrumento. Os Juros Remuneratórios serão calculados da seguinte forma:

$$J = [VNb \times (\text{Fator de Juros} - 1)]$$

Onde:

J: Valor da remuneração devida em cada data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb: Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da CCB na data da primeira integralização dos CRI, ou da data de cálculo ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator de Juros: Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:

Fator DI: Produtório das Taxas DI, desde a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

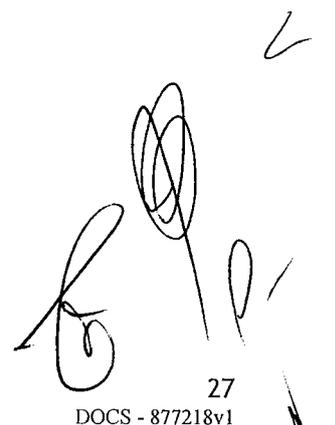
N: Número de taxas DI over utilizadas.

k: Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

TDI_k : Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left[\left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

Onde:



DI_k : Taxa DI divulgada pela B3.

Fator Spread: Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

$$Fator\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dut}{252}}$$

Spread: 5,0000 (cinco inteiros);

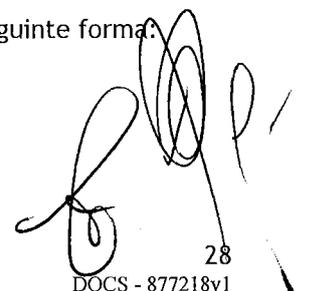
Dut: Número de dias úteis entre a data da primeira integralização dos CRI, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior e a data de cálculo;

Observações:

- (i) a “Taxa DI” deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão: $Fator\ DI \times Fator\ Spread$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para a aplicação de “ DI_k ” será sempre considerado a “Taxa DI” divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis);
- (vi) Excepcionalmente, na data do pagamento da primeira Remuneração deverá ser capitalizado ao “Fator de Juros” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 1 (um) dia útil que antecede a “Data da Primeira Integralização dos CRI” dos recursos *pro rata temporis* (“Prêmio”). O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do “Fator DI” e do “Fator Spread”, acima descritas. Exclusivamente para o efeito do cálculo do Prêmio deverá ser utilizado o DI divulgado no 5º (quinto) dia útil imediatamente anterior à Data de Desembolso.
- (vii) para os fins desta Cédula o termo “Data de Aniversário” significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo I da Cédula.

O Cálculo da Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário da CCB será efetuado da seguinte forma:

$$AA_i = (VNB \times TAI)$$



28
DOCS - 877218v1

Onde:

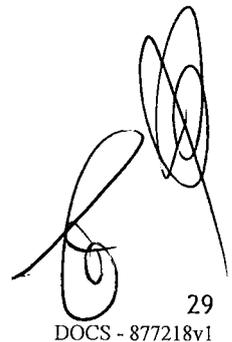
- AAi: Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- VNb: Conforme definido anteriormente.
- TAi: Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização - TAI" da CCB, nos termos estabelecidos nas tabelas constante do Anexo I deste documento.

A parcela bruta da CCB (PMT) será calculada da seguinte forma:

$$Pi = AAi + J$$

Onde:

- Pi: Valor da i-ésima parcela bruta da CCB.
- AAi: Conforme definido anteriormente.
- J: Conforme definido anteriormente.



ANEXO III - CONTRATO DE PROMESSA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 58, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.468.865/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Promitente" ou "Devedora"); e

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Promissária" ou "Securitizadora").

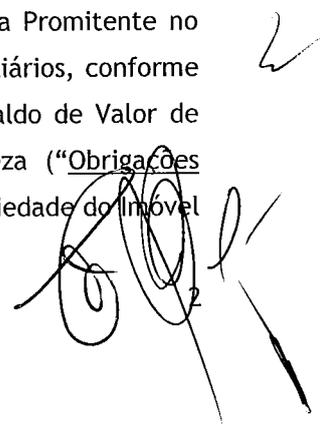
(adiante designados em conjunto a Promitente e a Promissária como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) A Promitente é titular de direitos aquisitivos sobre o imóvel objeto da matrícula nº [] do []º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, localizado na [] ("Imóvel"), conforme compromissos de venda e compra celebrados entre a Promitente e os atuais proprietários do Imóvel ("Compromisso de Venda e Compra"), anexos ao presente Contrato na forma do Anexo I;
- b) A Promitente emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a Cédula de Crédito Bancário ("CCB" ou "Cédula") nº 41500551-5, em 09 de fevereiro de 2018, no valor de R\$ [] ([]), em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico, CEP 90010-190, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.282.093/0001-50 ("Credor");
- c) Em decorrência da emissão da Cédula, a Promitente se obrigou, entre outras obrigações, a pagar ao Credor os créditos imobiliários decorrentes da Cédula, que compreendem a obrigação de pagamento pela Fiduciante do Valor de Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Promitente por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula ("Créditos Imobiliários");



- d) os recursos líquidos captados pela Promitente serão utilizados para a aquisição do Imóvel, no qual será desenvolvido um empreendimento imobiliário sob o regime da incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ("Empreendimento Imobiliário");
- e) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes da CCB foram cedidos pelo Credor, em 09 de fevereiro de 2018, para a Promissária, conforme o disposto no "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" celebrado entre o Credor, a Promissária, a Promitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas, conforme definidos na Cédula, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão");
- f) A Promissária emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" celebrado, em 09 de fevereiro de 2018, entre a Promissária e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário");
- g) A CCI foi vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitidos pela Promissária, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*", celebrado, em 09 de fevereiro de 2018, 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");
- h) Os CRI foram 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"), contando com a intermediação da BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, 9º andar, CEP 22210-065, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, conforme o "*Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 105ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., sob o Regime de Garantia Firme de Colocação*" celebrado em 09 de fevereiro de 2018 ("Contrato de Distribuição");
- i) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Promitente no âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor de Principal ou saldo de Valor de Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), a Promitente deseja contratar com a Promissária, uma vez adquirida a propriedade do Imóvel



mediante a quitação integral do Compromisso de Venda e Compra, a transferência, à Promissária, da propriedade resolúvel do Imóvel ("Alienação Fiduciária de Imóvel"); e,

j) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, o qual é pautado pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente *Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

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

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Promessa de Alienação Fiduciária: Por força do presente Contrato, a Promitente se compromete a alienar fiduciariamente o Imóvel em garantia das Obrigações Garantidas ("Promessa de Alienação Fiduciária"), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação integral do preço de aquisição do Imóvel.

1.2. Alienação Fiduciária: O advento do evento indicado no item 1.1., acima, resulta na obrigação da Promitente adotar todas as providências necessárias para constituir a alienação fiduciária sobre o Imóvel em favor da Promissária ("Alienação Fiduciária de Imóvel").

1.2.1. A Alienação Fiduciária deverá ser formalizada por meio de instrumento particular, nos termos da minuta anexa ao presente Contrato como Anexo II ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel") e prenotada no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar de sua celebração.

1.2.2. Caso a Promitente não cumpra com as obrigações e/ou prazos previstos no item 1.2.1., acima, fica a Promissária autorizada a formalizar os Contratos de Alienação Fiduciária e promover os respectivos registros, com base na Procuração Pública (abaixo definida).

1.2.3. Todas as despesas com a formalização e o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, tais como emolumentos do Cartório de Registro de Imóveis competente, serão de exclusiva responsabilidade da Promitente.



1.3. Entrega de Documentos: Deverá a Promitente providenciar e entregar à Promissária, dentro do prazo de vigência legal, de toda e qualquer certidão ou documento porventura solicitado pelo Oficial de Registro de Imóveis para a realização do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel.

1.4. Obrigações da Promitente: Além das demais obrigações assumidas neste Contrato, a Promitente obriga-se a outorgar à Promissária, procuração pública com poderes específicos para que a Promissária formalize o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e registre a Alienação Fiduciária, nos termos da minuta anexa ao presente na forma do Anexo III ("Procuração Pública").

1.4.1. A Procuração Pública terá prazo máximo de 2 (dois) anos, sendo certo que a Promitente está obrigada a entregar à Promissária nova Procuração Pública com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da sua expiração.

1.4.2. Se por qualquer motivo a Procuração Pública não for aceita pelo Cartório de Registro de Imóveis, a Promitente obriga-se a renová-la no prazo de até 20 (vinte) dias contados do recebimento de solicitação neste sentido.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS PENALIDADES

2.1. Multa Convencional: Caso a Promitente venha a descumprir qualquer das suas obrigações previstas no presente Contrato, esta ficará obrigada a pagar multa não compensatória, correspondente à R\$ 1.000,00 (mil reais) por dia de atraso, limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, sem prejuízo de eventual indenização por perdas e danos diretos.

2.1.1. As penalidades previstas acima são estabelecidas sem prejuízo de a Parte prejudicada poder optar, a seu exclusivo critério, por pleitear a execução específica da obrigação, nos termos previstos neste Contrato e/ou nos termos da legislação vigente.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

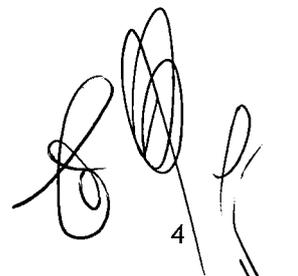
3.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outros que venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama nos endereços abaixo. Cada Parte deverá comunicar imediatamente a outra sobre a mudança de seu endereço.

Para a Promitente:

LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 58

CEP 04543-000, Cidade de São Paulo - SP



4

At.: Eduardo Muszkat
Tel.: (011) 3074-0761
E-mail: emuszkat@youinc.com.br; ri@youinc.com.br

Para a Promissária:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52
São Paulo - SP
CEP 01451-000

Sr. Marcos Ribeiro do Valle Neto e Controladoria e BackOffice

Telefone: (11) 3062-6909

E-mail: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

3.2. Extensão das Obrigações ora Assumidas: As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

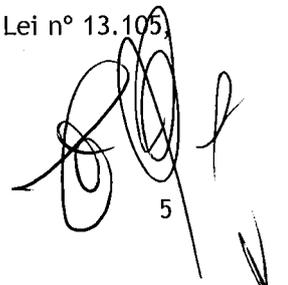
3.3. Vigência: Este Contrato produz efeitos a partir desta data e permanecerá em vigor até que exauridas todas as obrigações aqui previstas.

3.4. Tolerância das Partes: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

3.5. Alterações Contratuais: Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição deste Contrato terá efeito, salvo se efetuada por escrito, rubricada e assinada por todas as Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

3.6. Execução Específica: As Partes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra Parte neste Contrato, de acordo com as disposições do Código de Processo Civil Brasileiro. Nesse sentido, as Partes reconhecem e concordam que o pagamento de perdas e danos diretos não constitui compensação adequada pela violação de qualquer obrigação assumida pelas Partes neste Contrato e que a execução específica das obrigações é um remédio legal necessário em complemento ao pagamento de perdas e danos.

3.7. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784, inciso XIII, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.



5

3.8. Registro: O presente Contrato deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes.

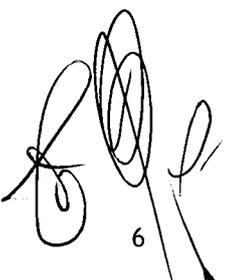
CLÁUSULA QUARTA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

4.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

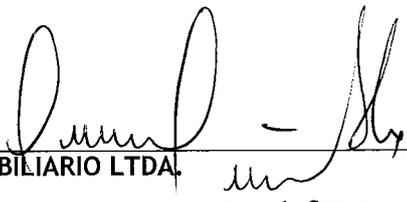
E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

2



6

(Página de Assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Lemon Yi Empreendimento Imobiliário Ltda. e Habitasec Securitizadora S.A.)



LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Fiduciante

Angela Terezinha de Souza

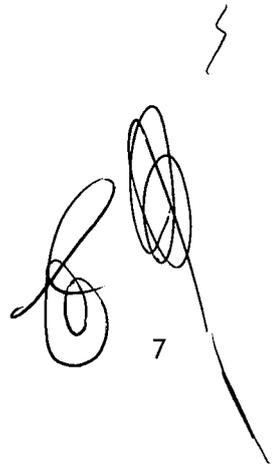
Nome:

RG: 8.980.238

Cargo:

Nome: CPF: 023.515.278-10

Cargo:



(Página de Assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Lemon YI Empreendimento Imobiliário Ltda. e Habitasec Securitizadora S.A.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:

Nome:

RG nº:

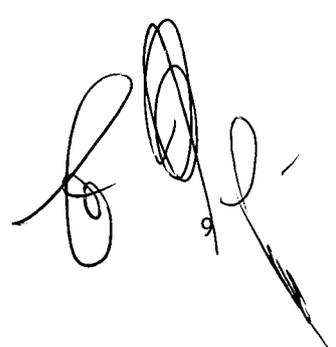
CPF/MF nº:



Handwritten signatures and a checkmark.

ANEXO I - COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

2
9

Handwritten signature and scribbles in the bottom right corner of the page. The signature is written in black ink and consists of several loops and a long horizontal stroke. There are also some smaller scribbles and a small number '9' below the signature.

ANEXO II - CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, as partes,

I - PARTES

LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 58, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.468.865/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Fiduciante” ou “Devedora”); e

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Fiduciária” ou “Securitizadora”).

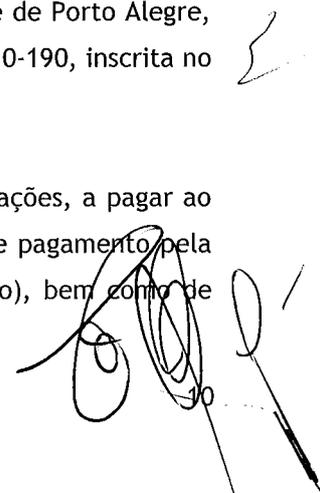
(adiante designados em conjunto a Fiduciante e a Fiduciária como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) A Fiduciante é a proprietária e legítima possuidora do imóvel objeto da matrícula nº [] do []º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, localizado na [] (“Imóvel”);

b) A Fiduciante emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a Cédula de Crédito Bancário (“CCB” ou “Cédula”) nº 41500551-5, em 09 de fevereiro de 2018, no valor de R\$ [] ([]), em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico, CEP 90010-190, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.282.093/0001-50 (“Credor”);

c) Em decorrência da emissão da Cédula, a Fiduciante se obrigou, entre outras obrigações, a pagar ao Credor os créditos imobiliários decorrentes da Cédula, que compreendem a obrigação de pagamento pela Fiduciante do Valor de Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como de



todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Devedora por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula ("Créditos Imobiliários");

d) os recursos líquidos captados pela Fiduciante serão utilizados para a aquisição do Imóvel, no qual será desenvolvido um empreendimento imobiliário sob o regime da incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ("Empreendimento Imobiliário");

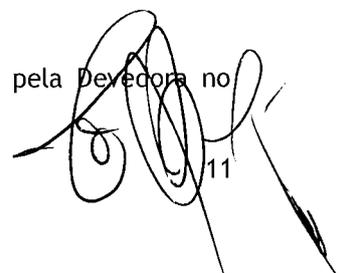
e) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes da CCB foram cedidos pelo Credor, em 09 de fevereiro de 2018, para a Securitizadora, conforme o disposto no "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" celebrado entre o Credor, a Securitizadora, a Fiduciante, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas, conforme definidos na Cédula, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão");

f) A Securitizadora emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" celebrado, em 09 de fevereiro de 2018, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário");

g) A CCI foi vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitidos pela Securitizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*", celebrado, em 09 de fevereiro de 2018, 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");

h) Os CRI foram 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"), contando com a intermediação da **BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, 9º andar, CEP 22210-065, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, conforme o "*Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 105ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., sob o Regime de Garantia Firme de Colocação*" celebrado em 09 de fevereiro de 2018 ("Contrato de Distribuição");

i) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora no



11

âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor de Principal ou saldo de Valor de Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza (“Obrigações Garantidas”), a Fiduciante deseja contratar com a Fiduciária a transferência, à Fiduciária, da propriedade resolúvel do Imóvel (“Alienação Fiduciária de Imóvel”); e,

j) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, o qual é pautado pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

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

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DO CONTRATO

1.1. Objeto: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, assumidas pela Devedora no âmbito da CCB, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária, a propriedade resolúvel do Imóvel, em sua integralidade, bem como todas as suas acessões e benfeitorias. O Imóvel é descrito e caracterizado da seguinte forma:

“~~[inserir descrição do imóvel conforme indicado na respectiva matrícula]~~”

1.1.1. O imóvel está cadastrado perante a Prefeitura de [●] sob o n° [●], com valor venal de R\$ [●] ([●]) para o presente exercício.

1.1.2. ~~[se aplicável, indicar ônus e restrições existentes sobre os imóveis, se o caso, assim como averbações de construção, entre outros].~~

1.1.3. A forma de aquisição do Imóvel pela Fiduciante está indicada no item 3.2, abaixo.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma do item 1.1., acima, operar-se-á com o registro deste Contrato no Oficial de Registro de Imóvel competente e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora constituída, exceto se outorgado o termo de quitação pela Fiduciária nos termos previstos neste Contrato.

1.3. Condição Resolutiva: Fica desde já ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico será considerado resolvido, nos termos do artigo 127 do Código Civil, sendo esta, portanto, condição resolutiva expressa deste Contrato, com a apresentação, pela Fiduciante à Fiduciária, da publicação do alvará de aprovação de edificação nova do Empreendimento Imobiliário pela Prefeitura do Município de São Paulo ("Condição Resolutiva").

1.3.1. A Fiduciária deverá apresentar à Fiduciante, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que a Fiduciante apresentar a publicação do referido alvará, o termo de liberação desta Alienação Fiduciária de Imóvel, com a firma reconhecida dos seus signatários e com cópia autenticada dos atos societários que atestem os seus poderes para a prática do ato, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários a liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas têm as características descritas na CCB, que, para os fins do artigo 1.362 do Código Civil e do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem transcritos, conforme características abaixo:

(i) Valor Total da Dívida: R\$ [●] ([●]) ("Valor de Principal");

(ii) Prazo e Data de Vencimento: [●] ([●]) meses, vencendo-se, portanto, em [●] de [●] de 20[●];

(iii) Remuneração: O Valor de Principal não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (segmento CETIP UTVM) ("B3 (segmento CETIP UTVM)"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescidos de uma sobretaxa de 5% (cinco por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento da Cédula, exclusive;

(iv) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Mensalmente nas datas previstas no Anexo I da

CCB;

(v) *Fórmula de cálculo da Remuneração:* A Remuneração será calculada conforme descrito no Anexo II da CCB;

(vi) *Encargos Moratórios:* No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Devedora, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cédula), será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor de Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula; e

(vii) *Demais características:* O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão discriminadas na própria CCB.

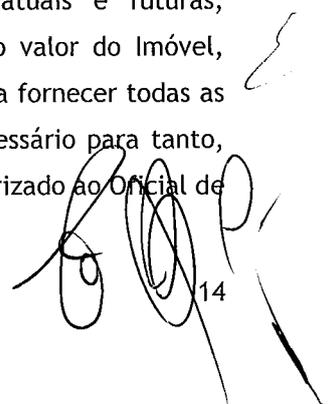
CLÁUSULA TERCEIRA - GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária: O Imóvel objeto da presente garantia fiduciária está devidamente descrito no item 1.1., acima, e a presente garantia fiduciária abrange o referido Imóvel, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações neles já realizadas ou a serem realizadas (“Garantia Fiduciária”).

3.2. Instrumento de Aquisição: Em atendimento ao disposto no artigo 24, inciso IV, da Lei nº 9.514/97, a propriedade do Imóvel foi havida pela Fiduciante por força do [] .

3.3. Compromisso: A Fiduciante se compromete a manter o Imóvel, ora alienado fiduciariamente, em estado adequado de segurança e utilização, ressalvado o quanto previsto no item 3.8., abaixo. Ademais, a Fiduciária declara, desde já, de forma irrevogável e irretroatável que não possui qualquer objeção quanto à exploração comercial do Imóvel pela Fiduciante, notadamente para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, bem como eventual comodato aos vendedores do Imóvel e/ou a locação para desenvolvimento de atividade de estacionamento por prazo de até 90 (noventa) dias, prorrogável automaticamente por igual período, desde que obtidas as licenças, autorizações e os alvarás pertinentes.

3.3.1. As Partes ajustam ainda que a Fiduciante poderá realizar o desmembramento e/ou a unificação das matrículas do Imóvel e/ou a retificação das matrículas atuais e futuras, independente de aprovação dos titulares dos CRI, desde que não diminuam o valor do Imóvel, concordando a Fiduciária com as referidas providências e se obrigando desde já a fornecer todas as informações necessárias e assinar todo e qualquer documento que se faça necessário para tanto, observado os termos e condições previstos neste Contrato, ficando desde já autorizado ao Oficial de



Registro de Imóveis competente a promover o transporte do registro da presente garantia fiduciária para a(s) matrícula(s) originária(s) das providências supramencionadas, conforme o caso.

3.4. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente alienação fiduciária perante o Oficial de Registro de Imóveis competente estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Imóvel em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta do Imóvel.

3.5. Posse Direta: A posse direta fica investida à Fiduciante, que se obriga por si e por terceiros, a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele.

3.6. Reembolso de Encargos: Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes ao Imóvel caso a Fiduciante não o faça na forma aqui avençada e não esteja questionando judicial ou administrativamente o seu pagamento, a Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento de sua comunicação e da apresentação do comprovante de pagamento, sendo aplicáveis sobre o valor devido, em caso de atraso no pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sem prejuízo da correção monetária verificada com a variação do do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”).

3.7. Direito de Comprovação de Pagamento: A Fiduciária reserva-se o direito de exigir da Fiduciante, mediante o envio de notificação com antecedência prévia de 30 (trinta) dias e por escrito à Fiduciante, os comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições relativas ao Imóvel, com o que a Fiduciante desde já se obriga a entregar ao término do referido prazo.

3.8. Retenção: Nos termos do § 4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária, sendo que a realização de benfeitorias, acréscimos, demolição e/ou alterações no Imóvel, pela Fiduciante, está desde já autorizada pela Fiduciária, inclusive para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, observadas todas as aprovações estabelecidas em lei que eventualmente sejam necessárias para a realização de tais benfeitorias.

3.9. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária: A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a registrar este Contrato, e seus eventuais aditamentos, no Cartório de Registro de Imóveis competente e apresentar à Fiduciária a certidão da matrícula do Imóvel atestando o registro, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de sua respectiva prenotação, a qual deverá ser realizada no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de assinatura do presente instrumento e de seus eventuais aditamentos, conforme aplicável, prorrogável por igual período caso a Fiduciante comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo Oficial de Registro de Imóveis competente e que não houve a baixa da

prenotação. Ao final do prazo supramencionado, a Fiduciante deverá encaminhar à Fiduciária uma via original do presente Contrato, e de seus eventuais aditamentos, devidamente registrados no Oficial de Registro de Imóveis competente, juntamente com a certidão da matrícula do Imóvel comprovando o efetivo registro.

3.9.1. Caso o Cartório do Registro de Imóveis faça exigências para o registro da propriedade fiduciária cuja superação não dependa exclusivamente da Fiduciante, a Fiduciária compromete-se a apresentar e assinar documentos e aditamentos ao presente Contrato, prestar declarações, bem como a tomar todas as medidas razoavelmente necessárias em razão de exigências formuladas para o registro.

3.10. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena do Imóvel à Fiduciante, a Fiduciante ou a Fiduciária deverá apresentar ao competente Oficial de Registro de Imóveis, o termo de quitação.

3.10.1. A Fiduciária deverá entregar o devido termo de quitação para a Fiduciante em até 30 (trinta) dias da quitação integral das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA QUARTA - MORA E INADIMPLENTO

4.1. Mora e Inadimplemento: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará à Fiduciante a responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios aplicáveis aos Créditos Imobiliários, tais como previstos na CCB, conforme o caso, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, na forma aqui definida.

4.2. Possibilidade de Excussão de Garantia: Em observância ao artigo 26, §1º e §2º, da Lei nº 9.514/97, verificada a mora no cumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas e decorrido o prazo de cura de 10 (dez) Dias Úteis, a Fiduciária poderá iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária, através da intimação da Fiduciante.

4.3. Pagamento Sem Atualização Monetária e Demais Acréscimos: O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade de liquidar tais Obrigações Garantidas, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

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

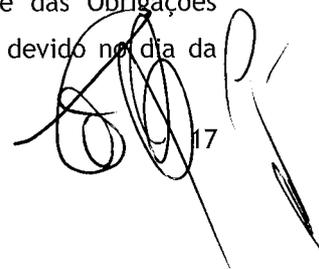


16

- a) a intimação será requerida pela Fiduciária, ao Oficial de Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação da sede/domicílio da Fiduciante, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal da Fiduciante ou por procurador regularmente constituído;
- c) a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído, observada a possibilidade de intimação excepcional “por hora certa”, nos termos do parágrafo 3º-A e 3º-B, do artigo 26 da Lei 9.514/97, podendo ser notificados os vizinhos do imóvel em que se localiza a sede da Fiduciante ou o funcionário da portaria do referido imóvel responsável pelo recebimento de correspondências quando, havendo suspeita motivada de ocultação, por duas vezes, tudo devidamente certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, este ou o Oficial de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado a Fiduciante no endereço indicado sem a encontrar;
- d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, o Oficial de Registro de Imóveis certificará o fato, e competirá a ele promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel;
- e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida por meio da entrega ao Oficial de Registros de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora, exceto o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis competente, observado o prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora, de acordo com o disposto no artigo 26, §1º da Lei nº 9.514/97. Caso o pagamento do valor necessário a purgação da mora seja feito mediante entrega de cheque ao Oficial de Registro de Imóveis, a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária do Imóvel.

4.4.1. Purgada a mora perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a garantia fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.4.2. Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da



purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com os demais débitos que eventualmente vencerem após a purgação da mora no Oficial de Registro de Imóveis competente.

4.5. Configuração da Mora: O não pagamento de qualquer valor devido em relação às Obrigações Garantidas, depois da comunicação prevista acima e respeitados o prazo de 15 (quinze) dias retro indicado, bastará para a configuração da mora.

4.6. Consolidação do Domínio Útil: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial de Registro de Imóveis competente que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena do Imóvel, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos abaixo.

4.7. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante, conforme o caso, obriga-se a:

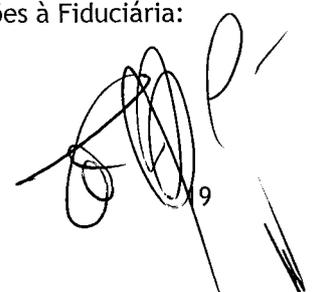
- a) a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as medidas possíveis para (i) proteger o Imóvel, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste instrumento;
- b) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, promover a regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída, observado o respectivo prazo de cura previsto na Cédula;
- c) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e o Imóvel livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, ressalvado o quanto previsto nos itens 3.3. e 3.8., acima;
- d) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à assinatura deste Contrato; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;



Handwritten signature and initials, possibly 'P. P.', with a checkmark to the right.

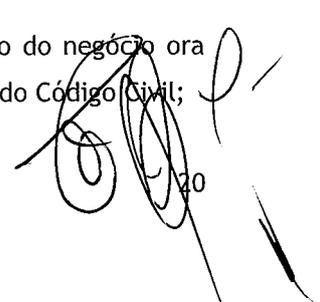
- e) não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar o Imóvel em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, ressalvado o disposto no item 3.3, acima
- f) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, o Imóvel e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada a respeito do ato, ação, procedimento, processo em questão e das medidas tomadas pela Fiduciante;
- g) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (i) para a validade ou exequibilidade da CCB, do Contrato de Cessão e deste instrumento; (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações;
- h) dar ciência deste instrumento e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- i) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado por escrito, a inspecionar o Imóvel e toda a documentação a ele relacionada que esteja sob seus cuidados, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 15 (quinze) dias, e desde que tal inspeção não prejudique o desenvolvimento das atividades da Fiduciante ou de terceiros a ela relacionados;
- j) pagar ou fazer com que sejam pagas quaisquer multas, penalidades, juros ou custos que recaiam sobre o Imóvel, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre o Imóvel, sendo resguardado à Fiduciante o direito de discutir administrativa ou judicialmente tais encargos; e
- k) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros ("Tributos"), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste instrumento, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente instrumento, sendo resguardado à Fiduciante o direito de discutir administrativa ou judicialmente tais Tributos.

4.8. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante presta, nesta data, as seguintes declarações à Fiduciária:



Handwritten signature and date: 9

- a) é sociedade empresária devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- b) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste documento. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;
- c) este Contrato foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em nome da Fiduciante, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- d) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- e) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- f) as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos relacionados à CCB foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- h) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- i) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, relativamente aos Imóvel;
- j) não pesa sobre o Imóvel quaisquer pendências perante autoridade governamental, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo; parcelamento de solo, código de obras, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública;
- k) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;

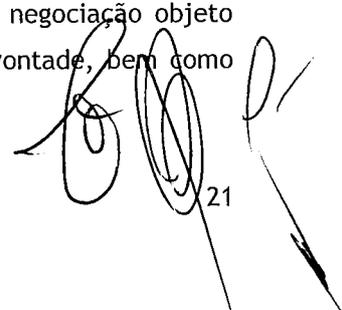


20

- l) não há pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam colocar em risco o Imóvel ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste instrumento;
- m) o Imóvel encontra-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames; e
- n) não tem conhecimento pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam afetar negativamente, de forma relevante, as suas atividades.

4.9. Declarações da Fiduciária: A Fiduciária presta, nesta data, as seguintes declarações à Fiduciante:

- a) é sociedade empresária devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- b) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como evitará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste documento. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;
- c) este Contrato foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em nome da Fiduciária, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- d) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- e) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- f) as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos relacionados à CCB foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e,
- h) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação.



21

CLÁUSULA QUINTA - LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Alienação do Imóvel: Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel na Fiduciária por força da mora, o Imóvel deverá ser alienado pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

- a) a alienação do Imóvel far-se-á, extrajudicialmente, sempre por leilão público, sendo certo que a Fiduciante deverá obrigatoriamente ser notificada a respeito do horário, data e local de realização dos leilões, conforme determina o art. 27, §2º-A do Lei nº 9.514/1997;
- b) 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 "d" abaixo, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel pelo preço correspondente ao valor da dívida, somado (a) aos encargos e despesas previstos no §2º do artigo 27 da Lei nº 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. Exercida a preferência, a Fiduciária deverá outorgar a escritura de compra e venda do Imóvel para a Fiduciante em até 30 (trinta) dias, contra o pagamento dos valores acima indicados;
- c) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido no item 6.1., abaixo;
- d) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea "b" acima, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelo valor da dívida, conforme indicado na alínea "b" do item 5.2., abaixo, devidamente atualizado, com todos os encargos apurados até então e ainda das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97;e
- e) não exercida a preferência de que trata o item b, acima, a Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse do Imóvel ao licitante vencedor.

5.2. Conceitos para Fins de Leilão: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:



22

- a) valor do Imóvel é aquele mencionado no item 6.1., abaixo, ali incluído o valor das benfeitorias e acessões, ou o valor atribuído ao Imóvel pela Prefeitura Municipal competente para fins de apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, caso este seja superior ao Valor de Avaliação do Imóvel definido no mencionado item 6.1.;
- b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iii) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iv) 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; (v) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação do pleno domínio útil do Imóvel pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; (vi) custeio de benfeitorias necessárias, conforme definidas no art. 96, § 3º, do Código Civil, ressalvado o quanto previsto no item 3.8., acima, a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e (vii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e
- c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do leilão público, 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 a 4% (quatro por cento) do valor previsto no item 6.1 abaixo.

5.3. Possibilidade de Segundo Leilão: Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor previsto no item 6.1 abaixo, será realizado segundo leilão.

5.4. Procedimentos do Segundo Leilão: No segundo leilão:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida juntamente com as despesas, conforme descritas nas alíneas “b” e “c” do item 5.2, supra, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao segundo leilão, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado no item 5.5. abaixo; e
- b) na ausência de lance superior ou igual ao valor da dívida juntamente com as despesas, conforme descritos nas alíneas “b” e “c” do item 5.2. acima, a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, e o valor das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel será considerado extinto perante a Fiduciante. Ocorrendo esta hipótese e sendo o valor previsto no item

6.1 abaixo, na ocasião, superior ao valor da dívida juntamente com as despesas, conforme descritas nas alíneas “b” e “c” do item 5.2, supra, a Fiduciária restituirá à Fiduciante a importância que sobejar quando efetivada a venda do Imóvel por seus esforços próprios pelo valor que o vender, conforme as práticas de mercado e de acordo com os princípios da razoabilidade e da boa-fé, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da celebração do instrumento de alienação do Imóvel ao terceiro adquirente. Liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará o respectivo termo de quitação do valor correspondente às Obrigações Garantidas.

5.5. Valor Superior à Importância a ser Restituída: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição no prazo de 5 (cinco) dias a contar do leilão, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante.

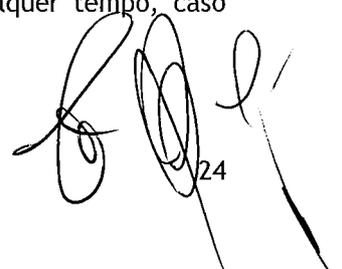
5.6. Reintegração Judicial: A Fiduciante terá até 30 (trinta) dias contados da averbação da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária para a desocupação do Imóvel. Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer imediatamente a reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada (i) a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, ou (ii) 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 de ocupação de no máximo 1% (um por cento) do valor previsto no item 6.1 abaixo, por mês ou fração, nos termos do artigo 37-A da Lei nº 9.514/97, e demais despesas previstas neste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO

6.1. Valor de Avaliação: As Partes convencionam que o valor de venda forçada, na presente data, para fins de leilão (“Valor de Avaliação do Imóvel”) é de R\$ [●] ([●]), correspondente ao valor de aquisição do Imóvel pela Fiduciante, conforme indicado no instrumento de aquisição indicado no item 3.2., acima.

CLÁUSULA SÉTIMA - CONDIÇÕES GERAIS

7.1. Tolerância das Partes: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.



24

7.2. Extensão das Obrigações ora Assumidas: As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

7.3. Desapropriação do Imóvel: Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Imóvel, a Fiduciante deverá promover o reforço ou a substituição da garantia fiduciária imobiliária ora convencionada. Caso contrário, a Securitizadora, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante, desde que até o limite do saldo das Obrigações Garantidas, e salvo se as Obrigações Garantidas já tiverem sido integralmente quitadas.

7.3.1. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciante, a indenização acima tratada for (a) superior ao valor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu recebimento; ou (b) inferior ao valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciante continuará obrigada pelo saldo remanescente das Obrigações Garantidas, devendo pagá-lo na forma e nos prazos aqui estabelecidos.

7.4. Despesas: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes do registro deste Contrato, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, se necessárias ao registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelião de Notas, de Oficial de Registro de Imóveis e de Oficial de Registro de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

7.4.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

7.5. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outros que venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama nos endereços abaixo. Cada Parte deverá comunicar imediatamente a outra sobre a mudança de seu endereço.

Para a Fiduciante:

LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

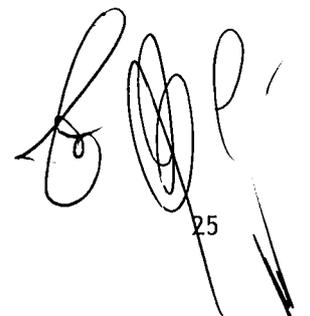
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 58

CEP 04543-000, Cidade de São Paulo - SP

At.: Eduardo Muszkat

Tel.: (011) 3074-0761

E-mail: emuszkat@youinc.com.br; ri@youinc.com.br



25

Para a Fiduciária:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52

São Paulo - SP

CEP 01451-000

Sr. Marcos Ribeiro do Valle Neto e Controladoria e BackOffice

Telefone: (11) 3062-6909

E-mail: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

7.6. Independência das Cláusulas: Se qualquer disposição deste Contrato for considerada nula, anulável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição deste Contrato será afetada como consequência disso e, portanto, as disposições restantes deste Contrato permanecerão em pleno vigor e efeito como se tal disposição nula, anulável, inválida ou inoperante não estivesse contida neste Contrato.

7.7. Obrigações Adicionais: As Partes obrigam-se a celebrar quaisquer outros documentos ou contratos e, sujeito aos termos e condições aqui previstos, a praticar todos os atos que forem razoavelmente necessários ou recomendáveis para a conclusão das operações previstas neste Contrato.

7.8. Efeito Vinculativo: O presente Contrato é vinculativo e reverterá em benefício das Partes e de seus respectivos sucessores e cessionários, ficando ressalvado que qualquer cessão realizada por qualquer uma das Partes, a qualquer título, estará condicionada ao prévio consentimento por escrito das demais Partes. Qualquer tentativa de cessão ou outra forma de transferência que seja realizada sem a obtenção do consentimento aqui tratado será nula e sem efeito.

7.9. Vigência: O presente Contrato vigorará a partir da data de sua assinatura até que estejam cumpridas todas as obrigações nele previstas.

CLÁUSULA OITAVA - FORO

8.1. Legislação Aplicável: O presente instrumento e todos os aspectos da relação jurídica por ele instituída deverão ser interpretados e regidos pelas leis da República Federativa do Brasil.

8.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 5 (cinco) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2018.



26

(O restante da página intencionalmente deixado em branco.)

2
27

(Página de Assinaturas 1/2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Lemon YI Empreendimento Imobiliário Ltda. e Habitasec Securitizadora S.A.)

LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Fiduciante

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



Handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail stroke.

(Página de Assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Lemon YI Empreendimento Imobiliário Ltda. e Habitasec Securitizadora S.A.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG nº:

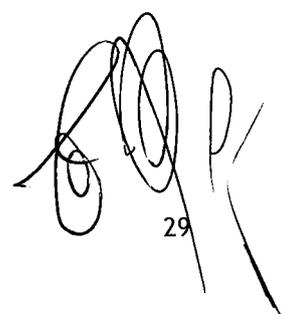
CPF/MF nº:

Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:

2



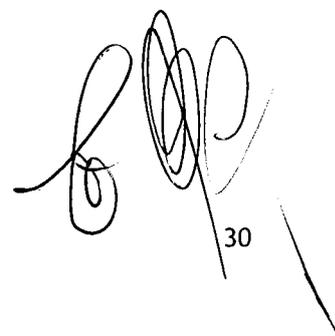
29

ANEXO III - PROCURAÇÃO PÚBLICA

SAIBAM quantos este público instrumento virem que no ano de dois mil e dezoito (2018) aos [●] ([●]) dias do mês de [●] nesta cidade de São Paulo, Estado São Paulo, na [endereço], onde eu, escrevente, a chamado vim, compareceu como outorgante **LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 58, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.468.865/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante designada como "Outorgante"; reconhecido como o próprio por meio dos documentos exibidos em seu original, do que dou fé. Pela Outorgante, na forma como vem representada, foi-me dito que por este público instrumento e na melhor forma de direito, nomeia e constitui sua bastante procuradora: **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Outorgada"); à qual confere poderes para a finalidade especial de representar a Outorgante, na constituição da alienação fiduciária prevista na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Alienação Fiduciária") sobre o imóvel objeto da matrícula nº [●] do [●]º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, localizado na [●] ("Imóvel"), em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Outorgante no âmbito da Cédula de Crédito Bancário nº 41500551-5, emitida pela Outorgante em 09 de fevereiro de 2018 ("Cédula"), incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor de Principal ou saldo de Valor de Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza, com poderes para: (i) assinar e rubricar os contratos de alienação fiduciária, com a finalidade única e específica de celebrar o Contrato de Alienação Fiduciária sobre o Imóvel, seus eventuais aditamentos e aqueles necessários para as demais finalidades previstas neste mandato, assim como praticar todo e qualquer ato necessário ao bom e fiel cumprimento do presente mandato; e (ii) representar a Outorgante perante o [●]º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, a fim de requerer, declarar, promover, averbar, registrar e/ou assinar o que for necessário para a obtenção do registro da Alienação Fiduciária. Esta procuração é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, e vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, a contar desta data, vencendo-se, portanto, no dia [●]. - De como assim o disse, dou fé me pediram que lhes lavrasse este instrumento o qual foi feito, lhes li em voz alta, aceitaram e assinam. -

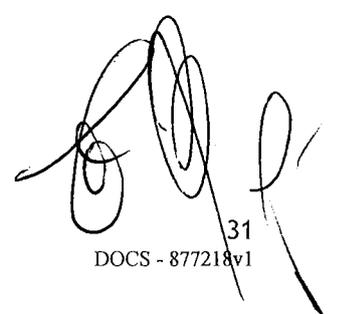
São Paulo, [●] de [●] de [●].

LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.



30

ANEXO IV - CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA



Handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail stroke.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

O presente Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças é celebrado por e entre:

LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 58, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.468.865/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Fiduciante");

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária" ou "Securitizadora", respectivamente); e

(sendo a Fiduciante e a Fiduciária denominadas, conjuntamente, como "Partes" e, individualmente, como "Parte")

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) A Fiduciante é a proprietária e legítima possuidora das unidades nº [X], todas integrantes do empreendimento imobiliário desenvolvido pela Fiduciante, no regime da incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, sobre o imóvel objeto da matrícula nº [X] do [X]º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme memorial de incorporação registrado sob nº R.[X]/M.[X] ("Unidades");

b) A Fiduciante emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a Cédula de Crédito Bancário ("CCB" ou "Cédula") nº 41500551-5 em 09 de fevereiro de 2018, no valor de R\$ [X] ([X]) em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico, CEP 90010-190, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Credor");

c) Em decorrência da emissão da Cédula, a Fiduciante se obrigou, entre outras obrigações, a pagar ao Credor os créditos imobiliários decorrentes da Cédula, que compreendem a obrigação de pagamento pela Fiduciante do Valor de Principal e os Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Fiduciante por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas,

custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula ("Créditos Imobiliários");

d) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas no âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor de Principal ou saldo de Valor de Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante se obrigou a outorgar, entre outras garantias, a cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade da Fiduciante oriundos da comercialização futura das Unidades ("Direitos Creditórios");

e) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes da CCB foram cedidos pelo Credor, em 09 de fevereiro de 2018, para a Securitizadora, conforme o disposto no "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" celebrado entre o Credor, a Securitizadora, a Fiduciante, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas, conforme definidos na Cédula, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão");

f) A Securitizadora emitiu 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 Sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" celebrado, em 09 de fevereiro de 2018, entre a Fiduciária e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário");

g) A CCI foi vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitidos pela Securitizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*", celebrado, em 09 de fevereiro de 2018, 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");

h) Os CRI foram 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"), contando com a intermediação da **BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, 9º andar, CEP 22210-065, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, conforme o "*Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 105ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., sob o Regime de*

Garantia Firme de Colocação” celebrado em 09 de fevereiro de 2018 (“Contrato de Distribuição”); e

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

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

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

III - CLÁUSULAS:

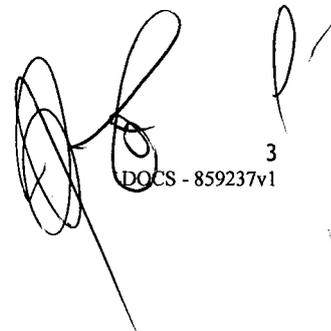
CLÁUSULA PRIMEIRA - CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Cessão Fiduciária em Garantia: Em garantia do cumprimento as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da CCB, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei 4.728/65, e dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios, de sua titularidade, conforme elencados no Anexo I ao presente Contrato, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante oriundos da comercialização das Unidades.

1.1.1. A Fiduciante obriga-se a não compensar os Direitos Creditórios com nenhum valor que seja devido pela Securitizadora, por força de outra relação contratual que não a descrita neste Contrato.

1.1.2. A Fiduciante deverá ceder fiduciariamente quaisquer novos Direitos Creditórios que venham a ser titulados por ele relativamente às Unidades, a qualquer tempo até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, os quais passarão a integrar a Cessão Fiduciária, obrigando-se a Fiduciante a celebrar os respectivos aditamentos ao presente Contrato, na forma de seu Anexo II, a cada 6 (seis) meses, a contar da presente data.

CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS



3
DOCS - 859237v1

2.1. Descrição das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas possuem as características descritas na CCB que, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728/65 e do artigo 18 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:

(i) *Valor Total da Dívida*: R\$ [] ([]) milhões de reais ("Valor de Principal");

(ii) *Prazo e Data de Vencimento*: [] ([]) meses, vencendo-se, portanto, em [] de [] de 20[];

(iii) *Remuneração*: O Valor de Principal não serão atualizado monetariamente. Sobre o Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (segmento CETIP UTVM) ("B3 (segmento CETIP UTVM)"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescidos de uma sobretaxa de 5% (cinco por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratório imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento da Cédula, exclusive;

(iv) *Periodicidade de Pagamento da Remuneração*: Mensalmente, nas datas previstas no Anexo I da CCB;

(v) *Fórmula de cálculo da Remuneração*: A Remuneração será calculada conforme fórmula descrita no Anexo II da CCB;

(vi) *Encargos Moratórios*: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Devedora, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cédula), será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor de Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula; e

(vii) *Demais características*: O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão discriminadas na própria CCB.

CLÁUSULA TERCEIRA - APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. Formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A Fiduciante se obriga a, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, assim como de qualquer aditamento a este Contrato: (a) a protocola-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes; e (b) às suas expensas enviar à Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia deste Contrato registrado nos termos do item (a) acima.

3.1.1. Todos e quaisquer custos, despesas taxas e/ou tributos das averbações e registros relacionados à celebração e registro do presente Contrato, das garantias nele previstas ou de qualquer alteração do mesmo serão de responsabilidade da Fiduciante. Não obstante, a Fiduciária poderá, caso a Fiduciante não faça, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome da Fiduciante, a qual reconhece desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Fiduciária sem prejuízo do descumprimento de obrigação não pecuniária, para pagamento dos custos e/ou despesas relativas aos registros e demais formalidades previstas neste Contrato. Nestes casos, a Fiduciante deverá reembolsar a Fiduciária por tais custos e/ou despesas no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva nota de débito emitida pela Fiduciária.

CLÁUSULA QUARTA - ADMINISTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

4.1. Administração dos Recebíveis: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Direitos Creditórios serão exercidas pela Fiduciante, ficando responsável, inclusive, pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Direitos Creditórios.

4.2. Notificação aos Devedores: Sem prejuízo do quanto previsto na alínea “i” do item 6.1., abaixo, a Fiduciante obriga-se a comunicar aos devedores dos Direitos Creditórios (“Devedores”) sobre a presente Cessão Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da data de celebração de cada um dos instrumentos de comercialização das Unidades, por meio de envio de notificação por carta registrada com Aviso de Recebimento ou mediante protocolo de recebimento devidamente assinado, preparada na forma do Anexo III (“Notificação”) para os fins do artigo 290 do Código Civil Brasileiro, informando que os pagamentos dos valores devidos no âmbito dos contratos de comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado, sem prejuízo da indicação da presente Cessão Fiduciária e da Conta do Patrimônio Separado também nos boletos para pagamento dos Direitos Creditórios.

4.2.1. A partir da presente data e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá assegurar que a totalidade dos Direitos Creditórios referentes ao pagamento do preço de aquisição das Unidades seja direcionada para a Conta do Patrimônio Separado.

4.2.2. Caso quaisquer recursos relativos aos Direitos Creditórios sejam erroneamente transferidos ou depositados pelos Devedores em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado, por qualquer motivo, a Fiduciante deverá providenciar a transferência de tais recursos para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de recebimento.

4.3. Utilização dos Recursos: Em cada data de pagamento, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, utilizará a totalidade dos recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado, conforme valor de arrecadação dos Direitos Creditórios apurados no Período de Verificação da Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), para realizar a amortização extraordinária obrigatória do Valor de Principal ou saldo do Valor de Principal da Cédula, sem pagamento de prêmio. Adicionalmente, a Securitizadora poderá utilizar os recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado para pagamento de eventuais despesas do patrimônio separado.

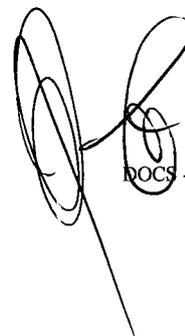
4.4. Vencimento Antecipado: Na ocorrência de eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos no item 5.1. da CCB, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, optar, livremente, por utilizar ou não os Direitos Creditórios depositados na Conta do Patrimônio Separado para pagamento do Saldo Devedor, conforme definido no Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA - EXCUSSÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS

5.1. Excussão da Garantia Fiduciária: A Fiduciante autoriza a Securitizadora, no caso de inadimplência de quaisquer das Obrigações Garantidas, a imediatamente exercer todos os direitos referentes aos Direitos Creditórios, independentemente de qualquer ato, notificação judicial ou extrajudicial, podendo inclusive alienar os Direitos Creditórios, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia, pregão público ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, conforme o artigo 66-B, caput, da Lei nº 4.728/65, para o pagamento das Obrigações Garantidas.

5.1.1. A Securitizadora fica desde já autorizada a praticar todos os atos de forma a cumprir o disposto neste Contrato. Para tanto a Fiduciante, neste ato e na melhor forma de direito, conferem desde já à Securitizadora, nos termos do artigo 684 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para atuar como procuradora em nome da Fiduciante, respondendo pelos eventuais abusos que cometer no exercício dos poderes que lhe forem conferidos no âmbito desta cláusula.

5.1.2. A eventual excussão parcial da Cessão Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato e não implicará na liberação da Cessão Fiduciária ora constituída, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.



5.2. Saldo Remanescente: Caso, após a utilização dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser imediatamente disponibilizado à Fiduciante, mediante transferência para a conta corrente nº 12389-2, agência 0910, Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da Fiduciante ("Conta de Livre Movimentação"), em até 2 (dois) Dias Úteis contados do adimplemento das Obrigações Garantidas.

5.3. Pluralidade de Garantias: As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária, a seu exclusivo critério, definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução da presente garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária para satisfação das Obrigações Garantidas.

5.4. Extinção: Cumpridas as Obrigações Garantidas, este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios será imediatamente restituída pela Securitizadora à Fiduciante.

CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

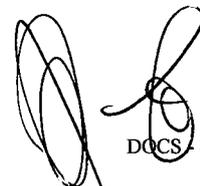
6.1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato ou em lei, a Fiduciante, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, obriga-se, perante a Fiduciária a:

(i) tomar todas as providências para que os Direitos Creditórios sejam depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, incluindo o envio da Notificação, conforme previsto no item 4.2., acima, bem como a inclusão de informação acerca da Cessão Fiduciária nos boletos de pagamento a serem enviados para os respectivos Devedores, para fins de cumprimento no disposto no art. 290 do Código Civil Brasileiro;

(ii) manter a garantia aqui constituída vigente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os seus termos e evidenciar na sua contabilidade de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;

(iii) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (a) para a validade e exequibilidade deste Contrato; e (b) para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações sob este Contrato;

(iv) responsabilizar-se por todos os custos e despesas incorridos com o registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos;



- (v) cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato;
- (vi) não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou outorgar qualquer opção de compra ou venda ou dispor ou constituir qualquer ônus ou gravame, incluindo, mas não se limitando a constituição de penhor, penhora, depósito, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou preferência, prioridade ou qualquer negócio jurídico similar (“Ônus”), judicial ou extrajudicial, sobre, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, qualquer dos Direitos Creditórios e/ou dos direitos a estes inerentes, exceto pela cessão fiduciária objeto deste Contrato e pelas obrigações assumidas no âmbito dos CRI;
- (vii) tomar as providências que, de forma razoável, a Fiduciária venha a solicitar ocasionalmente para proteger ou preservar os Direitos Creditórios, incluindo firmar e entregar todos os instrumentos e documentos adicionais relacionados ao presente Contrato;
- (viii) prestar à Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) corridos contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou, no caso da ocorrência de um inadimplemento, em até 5 (cinco) corridos, as informações e enviar os documentos necessários à excussão da Cessão Fiduciária aqui constituída;
- (ix) informar no prazo de 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento à Fiduciária, detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia que afete a garantia objeto deste Contrato, defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Direitos Creditórios, observado entretanto que quaisquer procedimentos de distrato de compras e venda das Unidades serão destacados apenas no relatório mensal a ser enviado nos termos do item (xii) abaixo;
- (x) pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições presente ou futuramente incidentes sobre os Direitos Creditórios;
- (xi) enviar todos os relatórios necessários ao acompanhamento da garantia, como os contratos de comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimentos, entre outros; e
- (xii) enviar mensalmente à Securitizadora, sempre até o dia 25 de cada mês, relatório contendo todas as vendas de Unidades realizadas no Período de Verificação da Cessão Fiduciária do mês imediatamente anterior (“Período de Verificação da Cessão Fiduciária”).

CLÁUSULA SÉTIMA - DECLARAÇÕES DAS PARTES

7.1. Declarações: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte nesta data que:

(i) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(ii) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;

(iii) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(iv) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (d) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (e) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;

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

(vi) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;

(vii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Cedente as obrigações estabelecidas neste Contrato;

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

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

(x) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

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

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

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

(xiv) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

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

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

(xvii) foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

7.2. Declarações da Fiduciante: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, a Fiduciante, declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

(i) os Direitos Creditórios, nesta data, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, encargos, direitos de garantia, opções, reivindicações, defeitos de titularidade, penhores, entendimentos ou acordos ou outras restrições sobre titularidade ou transferência de qualquer natureza e/ou quaisquer direitos de terceiro;

(ii) é a legítima proprietária dos Direitos Creditórios, responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade, certeza, liquidez e autenticidade dos Direitos Creditórios e pela cessão fiduciária destes nos termos deste Contrato;

(iii) a assinatura, cumprimento das obrigações e os pagamentos oriundos deste Contrato não violam e não violarão qualquer lei, regra, regulamento, ordem, julgamento ou decreto aplicáveis à Fiduciante, nem conflitam com, resultarão em desistência de, ou constituirão mora em relação a qualquer contrato ou instrumento de que a Fiduciante seja parte ou a ele aplicável;

(iv) não tem conhecimento da existência de quaisquer pendências potenciais ou efetivas, ações judiciais ou procedimentos administrativos perante qualquer órgão do judiciário, agência governamental, comissão, câmara ou outro órgão administrativo, das quais sejam parte ou que possam afetá-los, que possam ter um efeito prejudicial significativo sobre o patrimônio da Fiduciante ou sobre sua capacidade de conduzir suas operações, ou que possam prejudicar o cumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas por este Contrato; e

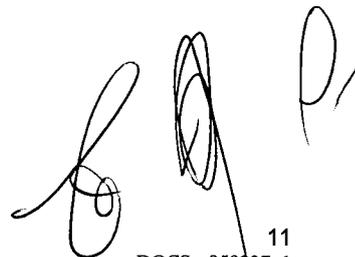
(v) todas as informações disponibilizadas à Fiduciária por ou em nome da Fiduciante têm sido e serão, a qualquer tempo, durante o prazo de vigência deste Contrato, corretas em seu conteúdo e não contêm e não conterão qualquer afirmação falsa ou omissão sobre fato relevante.

7.2.1. Não obstante o disposto acima, a Fiduciante obriga-se a dar ciência à Fiduciária caso, durante a vigência deste Contrato, os Direitos Creditórios não se encontrem livres e desembaraçados de ônus, restrições, dívidas ou gravames.

7.2.2. As declarações e garantias aqui prestadas pela Fiduciante subsistirão à celebração deste Contrato, devendo ser mantidas até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

7.2.3. A Fiduciante compromete-se ainda a indenizar e manter indene a Fiduciária e suas respectivas coligadas, diretores, conselheiros, empregados, agentes e consultores contra todas e quaisquer reivindicações, danos diretos, perdas, responsabilidades e despesas (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios) em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que contra ele venha a ser cobrado, em cada caso em decorrência de não veracidade, omissão ou inexatidão de quaisquer das declarações e garantias aqui contidas.

CLÁUSULA OITAVA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature on the left, a circular stamp or signature in the middle, and initials 'P' on the right.

8.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Se para a Fiduciante:

LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 58

CEP 04543-000, Cidade de São Paulo - SP

At.: Eduardo Muszkat

Tel.: (011) 3074-0761

E-mail: emuszkat@youinc.com.br; ri@youinc.com.br

Se para a Fiduciária:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52

CEP 01451-902, Cidade de São Paulo - SP

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto / Gerência de BackOffice

Tel.: (11) 3062-1737

E-mail: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

8.1.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados no item 8.1. acima. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes nesta Cédula, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

8.2. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

8.3. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, 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.

8.4. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

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

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

8.7. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, “Dia Útil” significa de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais, para os pagamentos que forem realizados por meio da CETIP, e sábado, domingo, feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

8.8. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

8.9. Divergência: Em caso de dúvidas ou divergências de interpretação entre as disposições deste Contrato e da Cédula, prevalecerá o disposto na Cédula.

CLÁUSULA NONA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

9.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, [] de [] de 2018.

Espaço deixado intencionalmente em branco.

Páginas de assinaturas abaixo.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, is written over the page number and document ID.

(Página de assinatura 1/2 do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", celebrado em entre a Lemon Yi Empreendimento Imobiliário Ltda. e a Habitasec Securitizadora S.A.)

LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

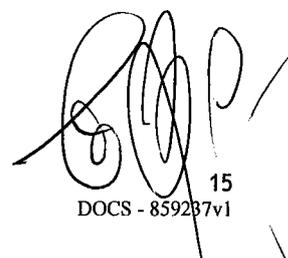
Fiduciante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:


15
DOCS - 859237v1

(Página de assinatura 2/2 do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", celebrado em entre a Lemon YI Empreendimento Imobiliário Ltda. e a Habitasec Securitizadora S.A.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Fiduciária

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

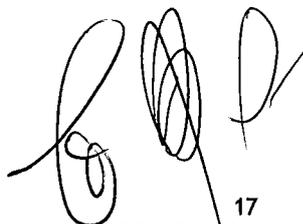
Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF/MF:

Nome:
RG:
CPF/MF:



ANEXO I - RELAÇÃO DOS CONTRATOS DE COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES


17
DOCS - 859217v1

ANEXO II - ADITAMENTO

[*] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

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

LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 58, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.468.865/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Fiduciante");

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária" ou "Securitizadora", respectivamente); e

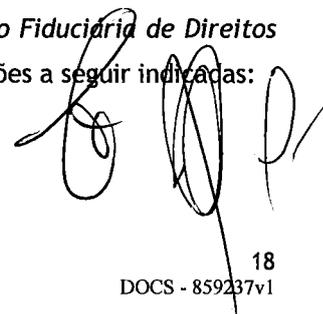
(sendo a Fiduciante e a Fiduciária denominadas, conjuntamente, como "Partes" e, individualmente, como "Parte")

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) em [*] de [*] de [*], as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), por meio do qual a Fiduciante cedeu fiduciariamente em favor da Securitizadora totalidade dos recursos de titularidade da Fiduciante oriundos da comercialização futura das Unidades; e
- b) nos termos do item 1.1.2. do Contrato de Cessão Fiduciária, as Partes pretendem aditar o Contrato de Cessão Fiduciária a fim de incluir na garantia fiduciária os novos contratos de comercialização das Unidades no último dos últimos 6 (seis) meses ("Novos Direitos Creditórios").

Resolvem as Partes celebrar este "[*] Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças" ("Aditamento"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir indicadas:

III - CLÁUSULAS



CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Contrato de Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. Objeto: Resolvem as Partes incluir os Novos Direitos Creditórios atualizando, para tanto o Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária que passará a prevalecer conforme Anexo A deste Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA - RATIFICAÇÃO

3.1. Ratificações: Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas que não apresentem incompatibilidade com o Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos seus termos, a qualquer título.

CLAUSULA QUARTA - FORO

4.1. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Fiduciante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

19
DOCS - 859237v1

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

Nome:

RG:

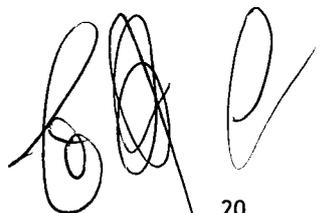
CPF/MF:

Nome:

RG:

CPF/MF:

ANEXO A - RELAÇÃO DOS CONTRATOS DE COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES

}


ANEXO III
NOTIFICAÇÃO

São Paulo, [] de [] de 2018.

[] (“Adquirente”)

[]

Ref.: Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Oriundos do [Contrato de Venda e Compra de Unidade Autônoma]

Prezados Senhores,

1. Fazemos referência ao “[Contrato de Venda e Compra de Unidade Autônoma]”, celebrado, de um lado, pela [Fiduciante], sociedade [limitada / anônima], com sede na Cidade de [], Estado de [], na [], CEP [], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [] (“Empreendedora”), e, de outro lado, pela Adquirente, datado de [] de [] de [] e aditado em [] de [] de [] (“Contrato de Venda e Compra”), no âmbito da comercialização da unidade autônoma nº [], integrante do empreendimento localizado na [], Cidade de [], Estado de [], objeto da matrícula nº [] do []º Oficial de Registros de Imóveis de [] (“Imóvel”) para a Adquirente.
2. Informamos que em [] de [] de 2018, a Empreendedora cedeu fiduciariamente à Habitasec Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), os direitos creditórios advindos do Contrato de Venda e Compra e relativos ao pagamento do preço de aquisição do Imóvel, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Venda e Compra, que sejam devidos pelo Adquirente à Empreendedora.
3. Dessa forma, para fins do disposto no artigo 290 do Código Civil Brasileiro, por meio do recebimento desta notificação, fica confirmada a ciência do Adquirente com relação à referida cessão fiduciária, devendo o Adquirente, a partir desta data, passar a realizar todo e qualquer pagamento relativo ao Contrato de Venda e Compra, nos mesmos termos, valores e prazos em vigência nesta data, na conta corrente abaixo indicada:

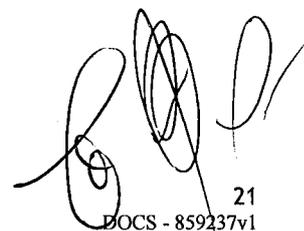
Banco: Itaú Unibanco S.A. (341)

Agência: 7307

Conta: 13560-3

CNPJ: 09.304.427/0001-58

Titular da Conta: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.



21
DOCS - 859237v1

4. A cessão dos direitos creditórios aqui mencionada engloba todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, seguros e ações relacionados a tais direitos creditórios, inclusive o direito de cobrar os valores vencidos e não pagos juntamente com juros e multas contratuais previstos, sem prejuízo de indenização por perdas e danos.

5. Qualquer pagamento, total ou parcial, dos direitos creditórios cedidos efetuado em conta corrente diferente da acima indicada não desobrigará o Adquirente e será considerado ineficaz em relação à Securitizadora. Quaisquer alterações às instruções de pagamento ora informadas somente deverão ser acatadas se acompanhadas de anuência da Securitizadora.

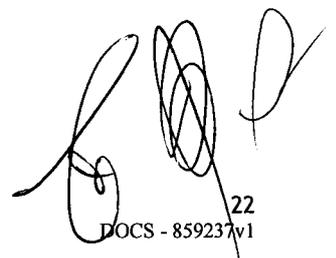
6. Esta notificação prevalece perante qualquer notificação anterior.

Atenciosamente,

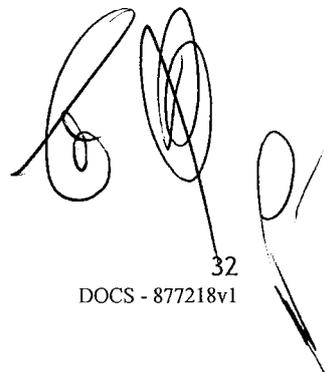
LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

2

22
DOCS - 859237v1

ANEXO V - ESCRITURA DE HIPOTECA

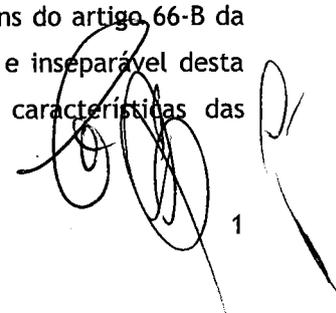


Handwritten signature consisting of several loops and a long tail stroke.

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA

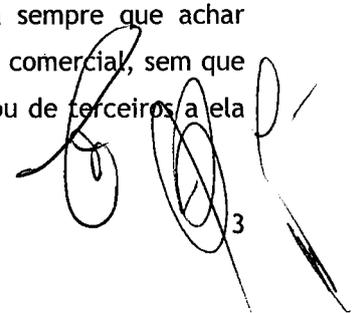
S A I B A M,

quantos esta Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, lavrada em [•] ([•]) dias do mês de [•] do ano de 2018 (dois mil e dezoito) (“Escritura”), nesta Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, às [•] horas, compareceram na [endereço], perante a mim, escrevente autorizado pelo Tabelião, as partes entre si justas e contratadas, a saber, de um lado, como outorgante hipotecante, doravante denominada “**Outorgante Hipotecante**”, **LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 58, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.468.865/0001-04, neste ato, na forma de seu Contrato Social, e, de outro lado, como outorgada credora, doravante denominada “**Outorgada Hipotecária**”, **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social. A **Outorgante Hipotecante** e a **Outorgada Hipotecária** (doravante denominadas, quando em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”). Os presentes, por mim, Tabelião, reconhecidos como os próprios e atestadas suas capacidades para a celebração do presente negócio jurídico, identificados de conformidade com os documentos apresentados e acima citados, do que dou fé. E, pelas partes contratantes, como comparecem, cada qual falando por sua vez, foi-me dito: **PRIMEIRO - OBRIGAÇÕES GARANTIDAS** - 1.1. Em 09 de fevereiro de 2018, a **Outorgante Hipotecante** emitiu a Cédula de Crédito Bancário (“CCB” ou “Cédula”) nº 41500551-5, no valor de R\$ [•] ([•]), em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, instituição financeira com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.146.221/0001-39 (“Credor”). 1.2. Em decorrência da emissão da Cédula, a **Outorgante Hipotecante** se obrigou, entre outras obrigações, a pagar ao Credor os créditos imobiliários decorrentes da Cédula, que compreendem a obrigação de pagamento, pela **Outorgante Hipotecante**, do Valor de Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos na Cédula), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela **Outorgante Hipotecante** por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula (“Créditos Imobiliários”). 1.3. Os Créditos Imobiliários decorrentes da Cédula foram cedidos, para a **Outorgada Hipotecária**, conforme o disposto no “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*” celebrado entre a **Outorgante Hipotecante**, o Credor, e a **Outorgada Hipotecária**, no valor de RS [•] ([•]). 1.4. Em garantia ao cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela **Outorgante Hipotecante** no âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, a **Outorgante Hipotecante**, entre outras garantias, deseja constituir a presente hipoteca sobre as Unidades (adiante definidas) (“Obrigações Garantidas”). 1.5. As Obrigações Garantidas possuem as características descritas na Cédula, que, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor, constituem parte integrante e inseparável desta escritura, como se nele estivessem integralmente transcritos. 1.6. As principais características das



Obrigações Garantidas são as seguintes: (i) *Valor Total da Dívida*: R\$ [] ([]) milhões de reais) ("Valor de Principal"); (ii) *Prazo e Data de Vencimento*: [] ([]) meses, vencendo-se, portanto, em [] de [] de 20[]; (iii) *Remuneração*: O Valor de Principal não serão atualizado monetariamente. Sobre o Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (segmento CETIP UTM) ("B3 (segmento CETIP UTM)"), no ~~formativo~~ informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescidos de uma sobretaxa de 5% (cinco por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratório imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento da Cédula, exclusive; (iv) *Periodicidade de Pagamento da Remuneração*: Mensalmente, nas datas previstas no Anexo I da CCB; (v) *Fórmula de cálculo da Remuneração*: A Remuneração será calculada conforme fórmula descrita no Anexo II da CCB; (vi) *Encargos Moratórios*: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Devedora, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cédula), será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor de Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula; e (vii) *Demais características*: O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão discriminadas na própria CCB. **SEGUNDO: OBJETO** - 2.1. A **Outorgante Hipotecante** é a proprietária e legítima possuidora do imóvel localizado na [], objeto da matrícula nº [] do []º Cartório de Registro de Imóveis de [], Estado de [] ("Imóvel"). 2.2. O Imóvel foi adquirido pela Outorgante Hipotecante mediante ~~título aquisitivo~~, registrado em [] na matrícula do Imóvel, sob o nº []. 2.3. O Imóvel está cadastrado na prefeitura do Município de São Paulo sob o contribuinte nº [], com o valor venal para exercício de 2018, de R\$ [] ([]). 2.4. A Outorgante Hipotecante pretende desenvolver sobre o Imóvel um empreendimento imobiliário, sob a forma de incorporação imobiliária, em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 4.591/1964 ("Empreendimento"). 2.5. O memorial de incorporação do Empreendimento foi registrado na matrícula do Imóvel em [], sob o nº []. 2.6. O Empreendimento será composto por ~~indicar características básicas para contextualização~~. 2.7. São objeto da presente escritura as futuras unidades autônomas do Empreendimento a seguir descritas e caracterizadas: [] ("Unidades"). 2.8. A **Outorgante Hipotecante** declara que, as Unidades estão livres de ônus reais fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo sobre elas ações reais e pessoais reipersecutórias, o que é declarado para os efeitos do Decreto Federal nº 93.240, de 9 de setembro de 1986. **TERCEIRO: CONSTITUIÇÃO DA HIPOTECA** - 3.1. Mediante esta escritura, a **Outorgante Hipotecante** constitui sobre as Unidades garantia hipotecária cedular em primeiro grau, nos termos do disposto no artigo 1.487 do Código Civil Brasileiro, em favor da **Outorgada Hipotecária**. 3.2. A hipoteca assim constituída abrange todas as acessões, melhorias ou construções, concluídas ou não, existentes ou futuras nas Unidades, bem como quaisquer benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias, introduzidas ou que a elas venham a ser agregadas durante a vigência desta escritura e até a efetiva e integral liquidação de todas as Obrigações Garantidas. 3.3. A presente Hipoteca obriga seu

cumprimento não só às Partes, como também seus sucessores, a qualquer título, permanecendo válida até o fiel e total cumprimento das Obrigações Garantidas. 3.4. A Outorgada Hipotecária declara e reconhece que a Unidades integram o ativo circulante da Outorgante Hipotecante e que 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, a Outorgada Hipotecária procederá com a liberação da Hipoteca constituída sobre essa Unidade, sendo certo que a Outorgada Hipotecária obrigar-se-á a apresentar à Outorgante Hipotecante, em até 3 (três) 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 a liberação da Hipoteca. A liberação de que trata este item será realizada pela Outorgada Hipotecária independentemente do atendimento aos procedimentos de liberação de garantia indicados no item 6.4. da Cédula, obrigando-se a Outorgante Hipotecante, conforme o caso, a proceder o reforço de garantia, na forma do item 6.3. da referida Cédula. **QUARTO: VALOR - 4.1.** Como previsto no artigo 1.484 do Código Civil, a **Outorgante Hipotecante** e a **Outorgada Hipotecária** convencionam que a base de preço para arrematações, adjudicações ou remições, observado o disposto nas cláusulas 3.5 e 4.3, será o valor total de R\$ [] ([]), dividido da seguinte forma entre as Unidades: a) Unidade []: R\$ [] ([]), correspondente ao valor indicado para a referida Unidade na Tabela de Vendas em vigor à época do lançamento, líquida de comissões e prêmios sobre as vendas. **QUINTO: OBRIGAÇÕES DA OUTORGANTE HIPOTECANTE - 5.1.** A **Outorgante Hipotecante** é responsável, perante a **Outorgada Hipotecária**, pelo pagamento pontual de todos os impostos, tarifas ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre as Unidades objeto da presente Hipoteca. **5.2.** A **Outorgada Hipotecária** reserva-se o direito de exigir, mediante o envio de notificação com antecedência prévia de 30 (trinta) dias e por escrito à **Outorgante Hipotecante**, as cópias dos comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, que sejam devidos, com o que a **Outorgante Hipotecante** desde já se obriga a entregar ao término do referido prazo. **5.3.** Caso a **Outorgante Hipotecante** não pague quaisquer encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, que sejam devidos e não estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela **Outorgante Hipotecante** de boa-fé, a **Outorgada Hipotecária** notificará a **Outorgante Hipotecante** solicitando o devido pagamento, que deverá ser realizado no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da notificação. **5.4.** Caso a **Outorgante Hipotecante** não pague no prazo estabelecido na notificação, a **Outorgada Hipotecária** poderá pagar qualquer dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, inerentes às Unidades ora hipotecadas, ocasião em que a **Outorgante Hipotecante** deverá reembolsar a **Outorgada Hipotecária**, as despesas havidas nos termos deste item, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação a esse respeito. **5.5.** Ocorrendo inadimplemento com relação a quaisquer Obrigações Garantidas, não sanado no respectivo prazo de cura previsto na CCB, a Hipoteca ora constituída poderá ser executada, a critério da **Outorgada Hipotecária**. **5.6.** A **Outorgante Hipotecante** obriga-se a: (a) permitir à **Outorgada Hipotecária** inspecionar as Unidades objeto da Hipoteca sempre que achar conveniente, mediante aviso prévio de 15 (quinze) dias por escrito e durante o horário comercial, sem que tal vistoria prejudique o desenvolvimento das atividades da **Outorgada Hipotecante** ou de terceiros a ela

 3

relacionados, a fim de assegurar os seus direitos e a inexistência de danos às Unidades objeto da Hipoteca; (b) manter a garantia aqui estabelecida intacta, conservando as Unidades objeto da Hipoteca em perfeito estado, ressalvado o desgaste natural do tempo e do uso, durante a vigência desta Escritura, mantendo-as em dia com todos os impostos, taxas e demais contribuições que recaiam ou venham a recair sobre as mesmas, seja em virtude de novas leis, seja por interpretação das existentes, que serão sempre de responsabilidade da **Outorgante Hipotecante**, exibindo em até 15 (quinze) dias, quando solicitados previamente por escrito pela **Outorgada Hipotecária**, os comprovantes de cada pagamento; (c) manter sempre válidas, em vigor e em perfeita ordem todas as autorizações necessárias à execução desta escritura, durante o prazo necessário para o registro dessa escritura; e (d) informar, sempre que solicitado pela **Outorgante Hipotecante**, dentro de um prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação, a respeito de qualquer processo ou ato administrativo de desapropriação relativos às Unidades objeto da Hipoteca, assim como qualquer caso de sinistro ou ônus, ou de litígios envolvendo às Unidades.

SEXTO - DESAPROPRIAÇÃO - 6.1. No caso de desapropriação total ou parcial das Unidades objeto da Hipoteca, a **Outorgante Hipotecante** deverá promover o reforço ou a substituição da garantia, conforme o caso, na forma acima indicada. Caso contrário, ficará a **Outorgada Hipotecária** automaticamente subrogada na indenização que vier a ser paga pelo poder expropriante em relação às Unidades objeto da Hipoteca, até o limite do saldo das Obrigações Garantidas, sendo garantido à **Outorgante Hipotecante** discutir judicialmente os valores propostos pelo poder expropriante, se for de seu interesse. 6.2. A **Outorgante Hipotecante**, desde já, de forma irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 683 do Código Civil Brasileiro, constitui a **Outorgada Hipotecária** como sua bastante procuradora para receber todas as quantias referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo Poder Expropriante, pela seguradora e/ou por quem de direito, por força de desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou motivo, das Unidades objeto da Hipoteca, aplicando obrigatoriamente tais valores na amortização ou solução das Obrigações Garantidas, colocando o remanescente, se houver, à disposição da **Outorgante Hipotecante**, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento do preço da indenização. **SÉTIMO: EXECUÇÃO DA**

HIPOTECA - 7.1. No caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, não sanado no respectivo prazo de cura previsto na CCB, a **Outorgada Hipotecária** poderá executar a presente garantia hipotecária, na forma da legislação aplicável, utilizando-se de quaisquer dos procedimentos previstos na legislação em vigor, devendo o produto da execução da presente garantia hipotecária ser aplicado primeiramente ao pagamento do saldo das Obrigações Garantidas e, sem seguida, das despesas razoavelmente incorridas com a excussão. 7.2. A **Outorgada Hipotecária** poderá executar qualquer uma das garantias previstas na Cédula, incluindo a execução da Hipoteca de que trata essa Escritura, sem qualquer ordem de preferência e sendo certo que a execução de uma garantia não prejudicará a execução de qualquer outra, desde que não haja excesso de execução frente ao saldo das Obrigações Garantidas então devido. 7.3. Nos termos do artigo 1.430 do Código Civil, uma vez executada a garantia hipotecária ora constituída, se o produto não bastar para pagamento das Obrigações Garantidas, acrescidos de todas as despesas incorridas com execução da presente garantia, continuará a **Outorgada Hipotecária** obrigada, pessoal e individualmente, pelo saldo remanescente das Obrigações Garantidas. 7.4. Qualquer valor que sobejar após o pagamento das Obrigações Garantidas deverá ser entregue à **Outorgada Hipotecária** no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da alienação. 7.5. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração

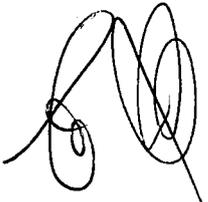
correspondente da presente Hipoteca. **OITAVO: REGISTRO - 8.1.** A **Outorgante Hipotecante** obriga-se, às suas expensas, a realizar a prenotação do pedido de registro do presente instrumento no Cartório de Registro de Imóveis competente em até 5 (cinco) dias úteis contados da lavratura da presente escritura, ficando, ainda, obrigada a tomar todas as medidas necessárias para o registro do presente instrumento, cumprindo com toda e qualquer exigência eventualmente formulada pelo competente Cartório de Registro de Imóveis. **8.2.** Caso o Cartório do Registro de Imóveis faça exigências para o registro da hipoteca cuja superação não dependa exclusivamente da **Outorgante Hipotecante**, a **Outorgada Hipotecária** compromete-se a apresentar e assinar documentos, aditamentos e rerratificações à presente escritura, prestar declarações, bem como a tomar todas as medidas razoavelmente necessárias em razão de exigências formuladas para o registro. **8.3.** Para a situação em que, no prazo estabelecido no item 8.1 acima, a hipoteca não esteja devidamente prenotada, a **Outorgante Hipotecante**, neste ato e na melhor forma de direito, nomeia e constitui a **Outorgada Hipotecária** como sua bastante procuradora, outorgando-lhe especiais poderes para que a **Outorgada Hipotecária**, em nome e às expensas da **Outorgante Hipotecante**, possa realizar o registro do presente instrumento na matrícula do Imóvel ou na matrícula das Unidades objeto da hipoteca, caso já tenham sido individualizadas pelo Cartório de Registro de Imóveis quando da prenotação da presente escritura, bem como cumprir ou diligenciar para cumprir todas e quaisquer exigências formuladas pelo referido Cartório de Registro de Imóveis e praticar ou assinar todo e qualquer ato ou documento necessário ou útil para tanto. **NONO: DECLARAÇÕES - 9.1.** A **Outorgante Hipotecante** declara e garante à **Outorgada Hipotecária** que ~~[se aplicável, ressaltar o quanto verificado na auditoria jurídica]~~: a) tem o absoluto e irrestrito direito, poder, autoridade e capacidade para celebrar e formalizar esta escritura, e para dar cumprimento às obrigações a seu cargo aqui contidas; b) este instrumento constitui obrigação válida e vinculante da **Outorgante Hipotecante**, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à presente garantia; c) a celebração e cumprimento deste instrumento: (c.1) não conflitam ou violam qualquer lei ou decisão arbitral, judicial ou administrativa aplicáveis às Unidades e/ou à **Outorgante Hipotecante**; (c.2) não resultam nem constituem (com ou sem notificação ou decurso de prazo) em descumprimento ou inadimplemento de qualquer acordo de que seja parte; d) não há, no melhor conhecimento da **Outorgante Hipotecante**, qualquer ação promovida em face dos antecessores do Imóvel que, por qualquer razão, possa vir a prejudicar, invalidar ou impactar de qualquer forma o negócio jurídico formalizado nos termos deste instrumento; e) as Unidades não se encontram arroladas, indicadas, em decorrência de passivos ou contingências relacionados a qualquer processo administrativo ou judicial envolvendo a **Outorgante Hipotecante**; f) as Unidades encontram-se livres de outros gravames, e não existem ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas a elas ou outros ônus reais sobre elas incidentes; g) no melhor conhecimento da **Outorgante Hipotecante**, não há qualquer projeto de desapropriação ou de declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou de ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o Imóvel ou as Unidades; h) no melhor conhecimento da **Outorgante Hipotecante**, não há qualquer processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, o Imóvel ou as Unidade; i) no melhor conhecimento da **Outorgante Hipotecante**, o Imóvel ou as Unidades não estão localizados em área que a lei conceitue como de entorno de outro bem tombado, não havendo também quaisquer processos de servidão envolvendo o Imóvel ou as Unidades; j) é a única e legítima proprietária das Unidades; k)

inexistem débitos fiscais incidentes sobre o Imóvel ou sobre as Unidades, decorrentes de tributos municipais, estaduais ou federais em atraso; l) possui, nesta data, patrimônio suficiente para garantir, em seu nome, eventuais débitos perante o Instituto Nacional de Seguro Social, referentes às contribuições sociais e previdenciárias, débitos trabalhistas, tributos municipais, estaduais e federais, e quaisquer outros credores privilegiados. **9.2. A Outorgante Hipotecante** compromete-se, ainda, a indenizar e manter indene a **Outorgada Hipotecária**, conforme decisão judicial transitada em julgado, por perdas diretas e despesas (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios razoavelmente incorridos) que a **Outorgada Hipotecária** venha a efetivamente incorrer, em decorrência direta e comprovada de não veracidade, omissão ou inexistência de quaisquer das declarações e garantias aqui contidas. **DEZ: DISPOSIÇÕES GERAIS** -

10.1. Exceto pelas obrigações decorrentes de outras garantias reais constituídas em garantia às obrigações da Cédula, a **Outorgante Hipotecante** poderá transmitir livremente quaisquer direitos de que seja titular sobre as Unidades objeto da Hipoteca, independentemente de autorização da **Outorgada Hipotecária**, desde que as obrigações previstas nesta Hipoteca sejam mantidas e que os direitos atribuídos à **Outorgada Hipotecária** sejam devidamente preservados. **10.2.** A tolerância por qualquer das Partes quanto à eventual demora, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. **10.3.** O disposto no item anterior prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente. **10.4.** A ocorrência de uma ou mais hipóteses supra referidas não implicará em novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido. **10.5.** As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos sucessores e cessionários ou promitentes cessionários das Partes. **10.6.** A **Outorgante Hipotecante** responde pelas custas e emolumentos referentes à lavratura e registro da presente escritura, assim como pelas custas relativas a emolumentos e despachante para obtenção de certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, se necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação. **10.7.** Fica desde logo estipulado que a presente escritura revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto. **10.8.** Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste instrumento, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso desta hipoteca. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços do preâmbulo em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço. **10.9.** Exceto se de outra forma aqui disposta, os termos definidos terão o significado a eles atribuídos na Cédula. Em caso de conflito entre as definições contidas nesta escritura e na Cédula, as definições contidas na Cédula prevalecerão. **ONZE: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO** - **11.1.** O presente instrumento será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do

Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a esta escritura ou à sua execução, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma desta cláusula. 11.2. As Partes deliberam e elegem que o foro competente para o conhecimento e propositura de demandas será o Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em substituição a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. **DOZE: DISPOSIÇÕES FINAIS** - 12.1. A **Outorgante Hipotecante** apresenta neste ato (a) a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às [] do dia [], válida até [], código de controle da certidão sob o nº [], que fica arquivada nestas notas, na pasta nº [], às fls. []. Para os efeitos da Lei Federal nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985 e seu regulamento Decreto nº. 93.240, de 9 de setembro de 1986: (a) a **Outorgante Hipotecante** declara que, sobre as Unidades objeto da Hipoteca, inexistem feitos ajuizados fundados em ações reais e pessoais reipersecutórias; (b) a **Outorgante Hipotecante** apresenta: (i) a certidão de propriedade das Unidades, expedidas pelo []º Registro de Imóveis de []; (c) as Certidões Negativas de Débitos de Tributos Imobiliários, emitidas via Internet pela Prefeitura do Município de São Paulo às [] horas do dia [], código de Controle nº [] (contribuinte nº []); e, (d) a Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas com Efeito de Negativa, sob nº [], expedida pelo Poder Judiciário - Justiça do Trabalho em [], às [], Válida até [], que ficam arquivadas nestas notas, na pasta nº [], às fls.: []. 12.2. A **Outorgada Hipotecária** declara ter pleno conhecimento da Lei Federal nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto nº. 93.240, de 9 de setembro de 1986, dispensando para a lavratura deste ato o arquivamento nestas notas, pois recebeu da **Outorgante Hipotecante**, todas as certidões previstas em referida Lei Federal, que ficam sob sua guarda. 12.3. As Partes foram cientificadas da possibilidade de obtenção prévia da Certidão de Débitos Trabalhistas, nos termos do artigo 642 da Consolidação das Leis do Trabalho ("CLT"), com a redação dada pela Lei nº. 12.440, de 7 de julho 2011. 15.2. Em cumprimento à determinação constante do Provimento nº 13/2012, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado de São Paulo, foi efetuada a consulta ao banco de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, com resultado negativo, nos termos do Relatório de Consulta de Indisponibilidade, HASH nº [] - CNPJ pesquisado [] de propriedade de []. na data [] às [] - Relatório de Indisponibilidade - Nenhum resultado encontrado para o filtro selecionado. 12.4. Finalmente, pelas Partes contratantes, me foi dito que aceitam a presente escritura, em todos os seus expressos termos, relações e dizeres, tal qual nela se contém e declara. A pedido das partes lhes lavrei a presente escritura que, depois de lida e achada conforme, aceitaram-na, outorgaram-na e a assinam, dispensando as testemunhas instrumentárias, dou fé.

Eu, _____,



7

ANEXO VI - RELATÓRIO GERENCIAL

- Unidades Vendidas, dividido em duas tabelas distintas, sendo uma relativa às Unidades (vinculadas à Emissão) e outra com as demais unidades do Empreendimento Imobiliário (não vinculadas à Emissão, na condição de Unidades):

Contratos Cadastrados de 01/01/2000 até 31/10/2017

Data Base: 31/10/2017

Unidade	Ciente	A gente	Contrato	Data	Prazo Pagamento	Valor da Venda	Valor do Contrato	Área Privativa	Tipo	St.
---------	--------	---------	----------	------	-----------------	----------------	-------------------	----------------	------	-----

Bloco: 001 - EMPREENDIMENTO

401 COMPRADOR

CPF

Nacionalidade:

xxxx xxxxx xx/xx/xxxx xx xxx.xxx.xx xxx.xxx.xx xx.xx V A

RG:

Ocupação:

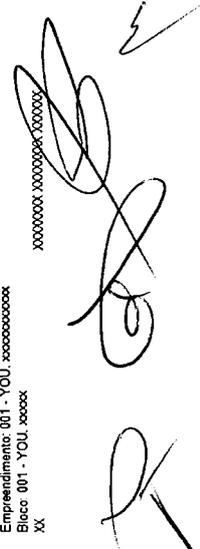
- Unidades Distratadas, dividido em duas tabelas distintas, sendo uma relativa às Unidades (vinculadas à Emissão) e outra com as demais unidades do Empreendimento Imobiliário (não vinculadas à Emissão):

Bloco	Unidade	Ciente	Contrato	Data do Contrato	Data do Distrato	Valor de Venda	Valor do Contrato	Área Privativa	Valor Pago Atualizado	Valor Pago	Valor Multa	Fluça o	Valor de Devoluçã	Forma de Devoluçã	IIº de Parc.	Status Contrato	Tipo Cto.	Trans. Fil.	
			1	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00					
			1	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00					
			1	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00					
Resumo do Período																			
Nº de Contratos:			1																
Total Pago:			10.000,00																
Total Pago Atualizado:			10.000,00																
Total do Valor Devolvido:			10.000,00																
Devolução Carta de Crédito:			10.000,00																
Devolução Carteira:			0,00																

Empreendimento: 001 - YOUNG...
 YOU.SENNA MADUREIRA 05

- Parcelas Pagas e a Vencer (fluxo de todas as parcelas já pagas e a vencer), dividido em duas tabelas distintas, sendo uma relativa às Unidades (vinculadas à Emissão) e outra com as demais unidades do Empreendimento Imobiliário (não vinculadas à Emissão):

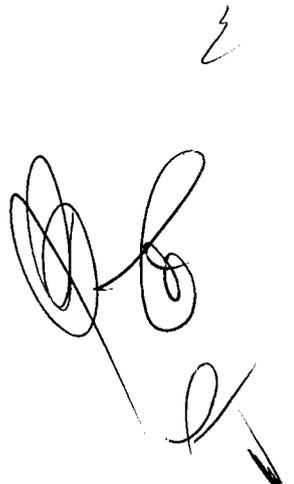
Unidade / Garagem	Ciente	Receta / Banco	Contrato	Parcela	Seq.	Data Vcto	Data Pcto	Valor Original	Correção	Reaj.	Encargos	Desconto	Juros Adicionais	Res. Ind. Proj.	Pagamento a Maior	Juros Contratual	Valor Pago	Valor a Receber	
Empreendimento: 001 - YOUNG...																			
Bloco 001 - YOUNG...																			
XX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXX	XXXX	XXXX	001/001	XX/XX/XXXX	XX/XX/XXXX	XX.XXX.XX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	XX.XXX.XX	0,00	



• Fluxo de Caixa SPE Nominal:

CONSOLIDADOR CAIXA NOMINAL	Totais					
	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6
Receita Bruta	-	-	-	-	-	-
(-) Comissão e Prêmio	-	-	-	-	-	-
Receita (Liq. Comissão)	-	-	-	-	-	-
(-) Impostos	-	-	-	-	-	-
(-) Custo Terreno	-	-	-	-	-	-
(-) Projetos	-	-	-	-	-	-
(-) Custo Construção	-	-	-	-	-	-
(-) Despesas Incorporação	-	-	-	-	-	-
(-) Despesas MKT	-	-	-	-	-	-
Financiamento Bancário	-	-	-	-	-	-
(-) Juros Financiamento	-	-	-	-	-	-
(-) Amortização Financiamento	-	-	-	-	-	-
(-) Outros Despesas Banco	-	-	-	-	-	-
(-) Taxas	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa	-	-	-	-	-	-
Fluxo Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-
3,65%	-	-	-	-	-	-
PIS e Cofins Sobre Receita Nominal	-	-	-	-	-	-
CONSOLIDADOR CAIXA VPL	Totais					
Fluxo de Caixa VPL	-	-	-	-	-	-
Fluxo Caixa Acumulado VPL	-	-	-	-	-	-

- Relatório Obra - Padrão Plano Empresário, antes do plano empresarial relatório You indicando: Custo realizado e a incorrer, % Obra concluído, % obra realizado, previsão de habite-se (todos os itens com orçado x realizado).



ANEXO VII - ADITAMENTO

[•] ADITAMENTO À CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 41500551-5

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 58, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.468.865/0001-04, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Emitente");

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico, CEP 90010-190, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Credor");

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.284.204/0001-18, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("You Inc"); e

ABRÃO MUSZKAT, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, economista, portador da cédula de identidade RG nº 2.935.505-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 030.899.598-87, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, conjunto 41, Vila Nova Conceição, ("Abrão", conjuntamente com a You Inc, "Avalistas").

Sendo a Emitente, o Credor e os Avalistas, quando em conjunto, denominados simplesmente "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte".

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (i) as Partes celebraram, em 09 de fevereiro de 2018, a Cédula de Crédito Bancário nº 41500551-5 ("Cédula" ou "CCB"); e
- (ii) nos termos do item 9 do Quadro Resumo da Cédula, as Partes pretendem ajustar a destinação dos recursos captados pela Emitente no âmbito da CCB.

Resolvem as Partes firmar este [•] Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 41500551-5 ("Aditamento"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

III - CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Aditamento, têm o significado que lhes foi atribuído na CCB.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO ADITAMENTO

2.1. Aditamento: As Partes concordam em alterar o Quadro Resumo da Cédula, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

"III - QUADRO RESUMO

EMITENTE		
Razão Social: LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.		
CNPJ/MF: 28.468.865/0001-04		
Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 58, Vila Nova Conceição		
CEP: 04543-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

DADOS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO	
1. Valor da Cédula ("Valor de Principal")	
R\$ [•] ([•] reais)	
2. IOF	
<i>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.</i>	
3. CEO	
<i>Custo de Estruturação da Operação ("CEO"): R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais)</i>	
4. Valores Desembolsados	
<i>Será desembolsado à Emitente o montante líquido de R\$ [•] ([•] reais), a ser liberado no tempo e forma previstos nos itens 4.1. e 4.2., abaixo.</i>	
5. Atualização Monetária e Juros Remuneratórios	
<i>O Valor de Principal não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pelo B3 S.A.</i>	

- Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento CETIP UTVM) (“B3 (Segmento CETIP UTVM)”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescidos de uma sobretaxa de 5% (cinco por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive.

6. Prazo

[.] ([•]) meses

7. Local de Pagamento da Dívida

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

8. Garantias

(vi) alienação fiduciária das quotas representativas da totalidade do capital social da Emitente (“Alienação Fiduciária de Quotas”), nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, a ser celebrado nesta data entre a Emitente, seus respectivos sócios e a Securitizadora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”);

(vii) promessa de alienação fiduciária do Imóvel, conforme definido no item 9 deste Quadro Resumo (“Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel”) a ser formalizada nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, nos termos da minuta anexa a esta Cédula na forma do Anexo III (“Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel”), a ser constituída conforme Cláusula Sexta desta Cédula;

(viii) cessão fiduciária (“Cessão Fiduciária”) da totalidade dos recursos de titularidade da Emitente oriundos comercialização das Unidades (conforme abaixo definido) (“Direitos Creditórios”), a ser formalizada nos termos do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, nos termos da minuta anexa a esta Cédula na forma do Anexo IV (“Contrato de Cessão Fiduciária”), a ser constituída conforme Cláusula Sexta desta Cédula;

(ix) hipoteca sobre as Unidades, a ser formalizada por meio da celebração de “Escritura Pública de Constituição de Hipoteca” nos termos da minuta anexa a esta Cédula na forma do Anexo V (“Escritura de Hipoteca”), a ser constituída conforme Cláusula Sexta desta Cédula;

(x) aval outorgado por (a) YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 11.284.204/0001-18; e (b) ABRÃO MUSZKAT, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 2.935.505-9 SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 030.899.598-87, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360,

conjunto 41, Vila Nova Conceição (“Avalistas” e “Aval”, respectivamente).		
9. Destinação dos Recursos		
Os recursos líquidos captados pela Emitente serão utilizados integralmente para a aquisição do atualmente objeto das matrículas nºs [•] do [•]º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, a serem unificadas, localizado na [•] (“Imóvel”) que será objeto de incorporação imobiliária e construção de empreendimento imobiliário (“Empreendimento Imobiliário”).		
10. Datas de Amortização de Principal e Encargos Remuneratórios		
Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Datas de Amortização do Valor Consolidado (“Datas de Pagamento”)	Valor de Principal	Juros Remuneratórios, conforme descrito na Cláusula 2
Conforme o Cronograma de Pagamentos estabelecido no Anexo I desta Cédula	R\$ [•] ([•] milhões de reais)	Juros Remuneratórios e demais encargos remuneratórios, conforme descrito na Cláusula 2

2.1.1. Adicionalmente, resolvem as Partes alterar o subitem 6.1.4. da Cédula, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

“6.1.4. Em até 60 (sessenta) dias contados da outorga da Escritura de Hipoteca, a Emitente deverá contratar apólice de seguro com seguradora de primeira linha, conforme aprovada pela Securitizadora na forma do subitem 6.1.4.1., abaixo (“Seguradora”), em montante correspondente à R\$ [•] ([•] milhões de reais), que garanta a entrega das Unidades ou quitação do saldo devedor das Obrigações Garantidas, com comprovação do endosso ao Credor e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, de modo que o eventual pagamento de indenização seja direcionado à conta bancária a ser indicada pelo Credor, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Conta do Patrimônio Separado (“Seguro”, “Apólice Seguro”).”

2.1.2. Por força do presente aditamento, decidem as Partes alterar os Anexos I, III, IV e V da Cédula, os quais passam a vigorar com a redação dos Anexos A, B, C e D desse Aditamento, respectivamente.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Ratificação: Permanecem inalteradas as demais disposições da Cédula que não apresentem incompatibilidade com o Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente,

obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes na mesma, a qualquer título.

CLÁUSULA QUARTA - RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

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

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

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Emitente

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP

Credor

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Avalista

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ABRÃO MUSZKAT

Avalista

CPF/MF: 030.899.598-87

RG: 2.935.505-9 SSP-SP

ANEXO A - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

ANEXO B - CONTRATO DE PROMESSA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

ANEXO C - CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

ANEXO D - ESCRITURA DE HIPOTECA

ANEXO VIII - NOTIFICAÇÃO

NOTIFICAÇÃO

São Paulo, [•] de [•] de 2018.

À

HABITASEC SECURITIZADORA S.A. ("Securizadora")
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52
São Paulo-SP, CEP 01451-902

com cópia para

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP ("Credor")
Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico
Porto Alegre-RS, CEP 90010-190

Ref.: *Solicitação de desembolso parcial no âmbito Cédula de Crédito Bancário nº 41500551-5*

Prezados Senhores,

1. Fazemos referência ao item 4.2. da Cédula de Crédito Bancário nº 41500551-5, emitida por **LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 58, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.468.865/0001-04, em 09 de fevereiro de 2018 ("Cédula" e "Emitente", respectivamente), para solicitar a realização do desembolso parcial do Valor de Principal, conforme definido na referida Cédula, em atenção ao cronograma de pagamento do preço de aquisição do Imóvel, nos termos do "*[Compromisso de Venda e Compra do Imóvel]*", celebrado em [•] de [•] de [•] junto a [Vendedores], [qualificação completa] ("Vendedores").

2. Para tanto, solicitamos que seja realizado o pagamento do valor de R\$ [•] ([•]), o qual deverá ser realizado em [•] de [•] de [•], [às [•] horas, imediatamente após a comunicação da Emitente confirmando a assinatura da escritura definitiva de venda e compra pelos vendedores do Imóvel], mediante transferência eletrônica disponível - TED, por conta e ordem da Emitente, para as seguintes contas correntes, de titularidade dos Vendedores:

Valor: R\$ [•] ([•])

Titular da Conta: [•]

Banco: [•]

Agência: [•]

Conta: [•]

CNPJ: [•]

3. Servirão os comprovantes da referida operação como recibo e prova de quitação parcial do Valor de Principal.
3. Esta notificação prevalece perante qualquer notificação anterior.

Atenciosamente,

LEMON YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo: