

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL

I - PARTES:

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

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 Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Emissor” e “Securitizadora”, respectivamente); e

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”).

(a Emissora e a Instituição Custodiante, quando mencionados em conjunto, simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”)

RESOLVEM, neste ato, celebrar este “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão”), mediante as seguintes cláusulas e condições:

II - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo desta Escritura de Emissão:

“ <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	Significa a alienação fiduciária do imóvel para cuja aquisição serão destinados os recursos captados pela Devedora no âmbito da CCB, nos termos do item 9 do Quadro Resumo da referida Cédula (“ <u>Imóvel</u> ”);
“ <u>Alienação Fiduciária de Quotas</u> ”:	Significa a alienação fiduciária das quotas representativas da totalidade do capital social da Devedora, equivalentes a 10.000 (dez mil) quotas, outorgada em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
“ <u>Avalistas</u> ”:	Significam (a) YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade

	anônima de capital aberto, com sede nesta Capital na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, São Paulo - SP, 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 Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, conjunto 41, Vila Nova Conceição, São Paulo - SP.
<u>“B3 segmento CETIP UTVM”:</u>	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (segmento CETIP UTVM);
<u>“CCB” ou “Cédula”:</u>	Significa a Cédula de Crédito Bancário n.º 41500551-5, emitida pela Devedora em 09 de fevereiro de 2018, no valor previsto no item 10 do Quadro Resumo da CCB, em favor da Emissora, posteriormente cedida à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão;
<u>“CCI”:</u>	Significa 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão, celebrada com Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
<u>“CDI”:</u>	Significa Certificado de Depósito Interbancário a ser utilizado como taxa de remuneração;
<u>“Cessão Fiduciária”:</u>	Significa a cessão fiduciária (a) da totalidade dos recursos de titularidade da Devedora oriundos comercialização das Unidades (conforme definido na CCB) (<u>“Direitos Creditórios”</u>), formalizada nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”:</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”</i> , a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora na forma do Anexo IV da CCB, por meio do qual será outorgada, à Securitizadora, a garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”</i> , celebrado nesta data entre a Devedora, seus respectivos sócios, e a Emissora, por meio do qual foi outorgada, à Emissora, a garantia de Alienação Fiduciária de Quotas do Devedor;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”:</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”</i> , a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora na forma do Anexo V da CCB, por meio do qual será outorgada à Securitizadora a Cessão Fiduciária;
<u>“Contrato de Cessão”:</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e</i>

	<i>Outras Avenças</i> ” celebrado entre o Credor, a Securitizadora, a Devedora e os Avalistas, por meio do qual foram cedidos à Securitizadora os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Significam os créditos imobiliários decorrentes da CCB, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor de Principal ou saldo de Valor de Principal, conforme aplicável, dos Juros Remuneratórios, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da CCB;
“ <u>Credor</u> ”	Significa a 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, inscrito no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50;
“ <u>Devedora</u> ”:	Significa 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;
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”:	Significa de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais, para os pagamentos que forem realizados por meio da B3 segmento CETIP UTMV, e sábado, domingo, feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Devedora e/ou do Cessionário, sem prejuízo o conceito de “dia útil” utilizado pela B3 segmento CETIP UTMV;
“ <u>Documentos Comprobatórios</u> ”:	Significa a CCB e esta Escritura de Emissão, quando mencionados conjuntamente;
“ <u>Emissora</u> ” e “ <u>Securitizadora</u> ”	Significa 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, conjunto 52, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	Significa este “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ”;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	Significa 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;
“Lei nº 10.931/04”:	Significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
“Lei nº 12.431/11”:	Significa a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada;
“Parte(s)”:	Significam a Emissora e a Instituição Custodiante, quando mencionados conjuntamente;
“Sistema de Negociação”:	Significa a B3 segmento CETIP UTVM ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo BACEN e venha a ser contratada para a negociação da CCI;
“Titular da CCI”:	Significa o titular da CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo;
“Valor de Principal”:	Significa o valor indicado no item 10 do Quadro Resumo da CCB.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

2.1. Objeto: Por meio desta Escritura de Emissão, a Emissora emite a CCI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo e no Anexo I a esta Escritura de Emissão, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, os quais são de titularidade da Emissora, nos termos do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor da Emissão: O valor global de emissão da CCI é de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), apurado na respectiva data de emissão da CCB.

3.2. Quantidade: A Emissora, neste ato, emite 1 (uma) CCI integral.

3.3. Prazos e Datas de Vencimento: O prazo e a data de vencimento da CCI, estão especificados no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

3.4. Condição da Emissão e Custódia: A CCI é integral e é emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural e será custodiada junto à Instituição Custodiante.

3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes nesta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em planilha no formato excel, contendo as informações necessárias para registro no Sistema de Negociação.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar a titularidade da CCI ora emitida. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na

disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante em até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da documentação completa.

3.5. Série e Número: A CCI terá a série e o número indicados no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

3.6. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, a CCI será registrada no Sistema de Negociação.

3.6.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

3.7. Vencimento Final: A CCI terá o vencimento final indicado no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

3.8. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão pagos pela Devedora no local e forma estabelecidos na CCB.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles aplicados nos termos da CCB, conforme descritos no Anexo I desta Escritura de Emissão.

3.10. Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários: Conforme previsto na CCB, os Créditos Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde logo exigíveis, na forma e na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na CCB.

3.11. Demais Características: As demais características da CCI estão previstas no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

3.12. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 01 (uma) via original desta Escritura de Emissão. Deverá a Emissora disponibilizar à Instituição Custodiante futuros aditamentos desta Escritura de Emissão, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva assinatura. A Emissora permanecerá responsável pela guarda da via negociável da CCB e seus eventuais aditamentos.

CLÁUSULA QUARTA - NEGOCIAÇÃO DA CCI

4.1. Formalização da Cessão: Quando da negociação da CCI, a Emissora cederá ao respectivo Titular da

CCI, e este adquirirá da Emissora, os correspondentes Créditos Imobiliários, formalizando-se tal cessão, inclusive, por meio do Sistema de Negociação.

4.1.1. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o titular anterior imediato deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo titular da CCI.

4.2. Abrangência da Cessão: A cessão da CCI abrange a totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários por ela representados, bem como todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios assegurados à Emissora, ficando o novo Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios representados pela CCI.

4.3. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido na Lei nº 10.931/04 e regulamentos do Sistema de Negociação, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que, desde já, obriga-se a fornecê-la em até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento da solicitação mencionada ou em menor prazo se assim vier a ser exigido por disposição legal ou pelo órgão regulador.

CLÁUSULA QUINTA - DESPESAS E TRIBUTOS

5.1. Despesas Relacionadas à Emissão da CCI: Todas as despesas referentes à emissão da CCI, tais como registro no Sistema de Negociação, taxa de custódia e honorários da Instituição Custodiante serão de responsabilidade da Emissora, a expensas da Devedora.

5.1.1. A Emissora será ainda responsável pelo pagamento de todas as despesas incorridas e a incorrer com relação a: (i) representação dos Créditos Imobiliários pela CCI; (ii) registro da CCI no Sistema de Negociação, transferências da CCI da Emissora para o Titular da CCI e utilização do Sistema de Negociação; e (iii) despesas de custódia da CCI.

5.1.2. A Instituição Custodiante receberá a seguinte remuneração: (i) pelas funções de implantação e registro desta CCI o valor de R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais), que deverá ser pago até o 5º (quinto) dia útil após data de assinatura do Instrumento de Emissão de CCI e, (ii) pelas funções de Custodiante parcelas anuais de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), sendo que a 1ª (primeira) parcela deverá ser paga até 5º (quinto) dia útil após data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

5.2. Despesas Relacionadas aos Créditos Imobiliários: Todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade da Devedora, sendo certo que serão de responsabilidade da Devedora, as demais despesas

ali não previstas.

5.2.1. Além das despesas mencionadas no item 5.2. acima, são despesas de responsabilidade da Devedora a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses do Titular das CCI.

5.3. Tributos: Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre a CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela Parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos, ressalvado o disposto na CCB.

CLÁUSULA SEXTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos nesta Escritura de Emissão: (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 nesta Escritura de Emissão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

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

6.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

6.4. Sucessão: A presente Escritura de Emissão é celebrada 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.

6.5. Validade e Eficácia: Qualquer alteração a presente Escritura de Emissão 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), se necessário.

6.6. Título Executivo Extrajudicial: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, a CCI, nos termos do artigo 784, do Código de Processo Civil e 20 da Lei nº 10.931/04, é considerada como título executivo

extrajudicial, exigível de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na CCB, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

6.7. Veracidade da Documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.

CLÁUSULA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

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

E, por estarem, assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2018.

Espaço deixado intencionalmente em branco.

Páginas de assinaturas abaixo.



(Página de assinaturas 1/2 do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural” firmado em 09 de fevereiro de 2018, entre o Habitasec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.”)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora



Nome:

Cargo:

MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO
RG. 44.858.325-2
CPF. 303.200.418-07



Nome:

Cargo:

Rodrigo Faria Estrada
CPF 045.294.047-81
CI 09.835.866-6.01



(Página de assinaturas 2/2 do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural" firmado em 09 de fevereiro de 2018, entre o Habitesec Securitizadora S.A. e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.")

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Nome:

Cargo:



Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga

Cargo: RG 15461802000-8
009.635.843-24



Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF/MF:



MICHEL CAMARGO NAVARRO MIRANDA
CPF: 396.179.798-61
RG: 48.383.137-2

Nome:

RG:

CPF/MF:

Alexandra M. Calvoia
Alexandra Martins Calvoia
RG: 44.077.493-20
CPF: 362.331.939-95

ANEXO I - CARACTERÍSTICAS DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 09 de fevereiro de 2018.
--	--

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	02	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	--------------	---------------	-----------	--------------------	-----------------

1. EMISSORA		
Razão Social: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.		
CNPJ/MF: 09.304.427/0001-58		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano.		
CEP: 01.451-902	Cidade: São Paulo	UF: SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE		
Razão Social: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88		
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano		
CEP: 01.452-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

3. DEVEDORA		
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

4. TÍTULO
É 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos desta Escritura de Emissão, celebrada entre a Emissora e a Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº 41500551-5 emitida pela Devedora em 09 de fevereiro de 2018, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), em favor da Emissora, posteriormente cedida à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).
--

6. GARANTIAS DA CCB
(i) alienação fiduciária das quotas representativas da totalidade do capital social da Devedora, conforme anteriormente qualificada, nos termos do <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de</i>

Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças”, celebrado nesta data entre a Devedora, seus respectivos sócios e a Emissora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”);

(ii) alienação fiduciária do Imóvel, conforme definido no item 9 do Quadro Resumo da CCB (“Alienação Fiduciária de Imóvel”), formalizada nos termos do “*Instrumento Particular de de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Emitente e a Securitizadora nos termos da Cláusula Sexta da CCB (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”);

(iii) cessão fiduciária (“Cessão Fiduciária”) da totalidade dos recursos de titularidade da Emitente oriundos comercialização das Unidades (conforme abaixo definido) (“Direitos Creditórios”), formalizada nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Devedora e a Emissora nos termos da Cláusula Sexta da CCB (“Contrato de Cessão Fiduciária”);

(iv) hipoteca sobre determinadas unidades autônomas do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido sobre o Imóvel, as quais perfazem o percentual de 133% (cento e trinta e três por cento) do saldo das obrigações garantidas pela Devedora (respectivamente “Unidades” e “Hipoteca”), formalizada por meio da celebração de “*Escritura Pública de Constituição de Hipoteca*” a ser outorgada pela Devedora em favor da Emissora nos termos da Cláusula Sexta da CCB (“Escritura de Hipoteca”); e

(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).

(Sendo que o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária, a Hipoteca e o Aval são denominados em conjunto “Garantias”)

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Data do Primeiro Vencimento	12/03/2018
Data de Vencimento Final	10/02/2023
Prazo Total	60 (sessenta) meses, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal	R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), na Data de Emissão;
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

	<p>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), 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 da Cédula, exclusive;</p>
<p>Encargos Moratórios:</p>	<p>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, também 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 acarretará, a partir do inadimplemento:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) aplicação de multa não indenizatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o saldo devedor da CCB 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. <p>No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas na Cédula, a Devedora, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor da dívida.</p>
<p>Periodicidade de Pagamento</p>	<p>Mensalmente, a partir de 12 de março de 2018, inclusive;</p>
<p>Demais características</p>	<p>O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.</p>

g