

PRIMEIRO ADITAMENTO AO 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 ("Securitizadora"); 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 Securitizadora e a Instituição Custodiante, quando mencionados em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte")

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (i) em 09 de fevereiro de 2018, a **STRONGER \1 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.455.163/0001-88, emitiu, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50 ("CHP"), a Cédula de Crédito Bancário nº 41500549-3 ("CCB");
- (ii) por meio da formalização do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*, firmado em 09 de fevereiro de 2018, a CHP cedeu à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB e as garantias a ela vinculadas;
- (iii) na mesma data, a Securitizadora emitiu 1 (uma) CCI para representar os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão");
- (iv) a Securitizadora vinculou a CCI aos CRI, por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 105ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e dos demais normativos da Comissão de Valores Mobiliários; e

- (v) em 29 de agosto de 2018 foi aprovada, por meio de Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 105ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, a destinação dos recursos líquidos captados no âmbito da CCB para a aquisição do imóvel objeto das matrículas nºs 87.288, 7.065, 201.243, 97.089, 168.399, 136.984, 217.751, 101.964, 112.726, 61.204 e 15.378, todas do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, a serem unificadas, localizado na Rua Afonso Celso, nºs 771, 781, 789, 797, 803, 773 e 815/815fds e 823 e na Rua Jorge Tibiriçá, nºs 54, 50, 40 e 38, que será objeto de incorporação imobiliária e construção de empreendimento imobiliário, e a consequente alteração da destinação dos recursos, do prazo e do valor de principal da CCB, do objeto das garantias e das demais disposições aplicáveis.

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

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

- 1.1. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

- 2.1. Considerando o quanto indicado na alínea ‘v’ das Considerações Preliminares deste Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão, as Partes resolvem, de comum acordo, alterar o item 3.1. da Cláusula Terceira, e alterar o Anexo I da Escritura de Emissão que passa a vigorar com a redação constante do Anexo A abaixo:

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DA CCI

- 3.1. Valor da Emissão: O valor global de emissão da CCI é de R\$ 19.988.000,00 (dezenove milhões, novecentos e oitenta e oito mil reais). ”

ANEXO A - CARACTERÍSTICAS DA CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI		LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
		São Paulo, 09 de fevereiro de 2018.			
SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	04	TIPO DE CCI	INTÉGRAL

IE					
----	--	--	--	--	--

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: STRONGER YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.		
CNPJ/MF: 28.455.163/0001-88		
Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 60, 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 41500549-3 emitida pela Devedora em 09 de fevereiro de 2018, conforme aditada em 29 de agosto de 2018, no valor de R\$ 19.988.000,00 (dezenove milhões, novecentos e oitenta e oito mil reais), em favor da Emissora, posteriormente cedida à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 19.988.000,00 (dezenove milhões, novecentos e oitenta e oito mil reais).

6. GARANTIAS DA CCB
(i) alienação fiduciária das quotas representativas da totalidade do capital social da Devedora, conforme anteriormente qualificada, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças", celebrado em 09 de fevereiro de 2018 entre a Devedora, seus respectivos sócios e a Emissora e aditado em 29 de agosto de 2018 ("<u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas</u>");

(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	10/04/2023
Prazo Total	62 (seenta e dois) meses, contados da Data de Emissão;
Valor de Principal	R\$ 19.188.000,00 (dezenove milhões, novecentos e oitenta e oito mil reais), em 29 de agosto de 2018;
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, 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 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;
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, 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: (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. 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.

<i>Periodicidade de Pagamento</i>	<i>Mensalmente, a partir de 12 de março de 2018, inclusive;</i>
<i>Demais características</i>	<i>O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão definidas na própria CCB.</i>

CLÁUSULA TERCEIRA - DISPOSIÇÕES FINAIS

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas na Escritura de Emissão que não apresentem incompatibilidade com o Primeiro Aditamento à Escritura de Emissão ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, o que inclui, mas não se limita, às declarações prestadas pelas Partes na Escritura de Emissão, obrigando-se as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao integral cumprimento dos seus termos.

CLÁUSULA QUARTA - FORO

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

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, 29 de agosto de 2018.

Espaço deixado intencionalmente em branco.

Páginas de assinaturas abaixo.

(Página de assinaturas 1/2 do *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* firmado entre Habitasec Securitizadora S.A. e 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.308.200.418-07



Nome:

Cargo:

Rodrigo Faria Estrada
CPF 045.294.047-81
CI 09.835.866-6-RJ



(Página de assinaturas 2/2 do *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* firmado entre Habitasec Securitizadora S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Nome:

Cargo:


Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.503-27

Nome:

Cargo:


Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga
RG 15461802000-3
009.635.843-24

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

CPF/MF:


Renato Gouveia Borgonove
RG: 19.896.765-2
CPF: 157.716.178-57

Nome:

RG:

CPF/MF:


Mara Cristina Lima
RG: 23.199.917-3
CPF: 148.236.208-28