

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA DE 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, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Habitasec");

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/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante Substituída" ou "Vórtx"); e

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora" ou "Casa de Pedra").

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, atuando com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro 99, 24º andar, Centro CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, sob o NIRE 33.2.0064417-1 ("Instituição Custodiante" ou "Simplific Pavarini").

(sendo a Emissora, o Instituição Custodiante Substituído, a Casa de Pedra e o Instituição Custodiante denominados, conjuntamente, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Para a celebração deste instrumento, as Partes supra qualificadas levaram em consideração as declarações que seguem que aceitam como fiel expressão da verdade e de suas vontades, tendo em vista que:

- (i) Em 09 de fevereiro de 2018, a **HARMONY YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.446.596/0001-77, 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 41500548-5 ("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.* ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.154, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e dos demais normativos da Comissão de Valores Mobiliários; e
- (v) Em 07 de junho de 2019, foi aprovada em Assembleia Geral de Titulares ("AGT") dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 105ª série da 1ª Emissão da Habitasec ("Emissão"), pela unanimidade dos Titulares, com anuência da Habitasec, Vórtx, Casa de Pedra e Simplific Pavarini, sem prejuízo das disposições estabelecidas no Termo de Securitização, conforme aditado, a substituição da Habitasec pela Casa de Pedra e da Vórtx pela Simplific Pavarini, com assunção de todos os direitos e obrigações no âmbito da Emissão, incluindo, mas não se limitando à transferência da administração do Patrimônio Separado vinculado à Emissão da Habitasec à Casa de Pedra e a desvinculação da totalidade das CCI's que estão vinculadas aos CRI da Habitasec para que possam ser vinculadas aos CRI da Casa de Pedra;
- (vi) Em decorrência das transferências supramencionadas, a fim de refletir o ajuste aprovado pela AGT, as Partes têm interesse em aditar o Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão"), conforme já aditado, para ceder a posição contratual da Habitasec à Casa de Pedra, como Emissora da CCI, bem como a posição contratual da Vórtx à Simplific Pavarini, como Instituição Custodiante da CCI, de modo que a Simplific Pavarini assuma todos os direitos e obrigações que lhe competem.
- (vii) Em decorrência da Cessão acima mencionada a Securitizadora, através do presente aditamento emite 1 (uma) CCI para representar os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, nos termos do presente Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural;
- (viii) A Securitizadora vincula a CCI aos CRI por meio do Terceiro Aditamento ao *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 105ª Série da 1ª Emissão da Casa De Pedra Securitizadora de Crédito S.A.* ("Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.154, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e dos demais normativos da Comissão de Valores Mobiliários

Resolvem as Partes, na melhor forma do direito, celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("Primeiro Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos iniciados em letra maiúscula, e não definidos ou alterados por este Primeiro Aditamento, têm o mesmo significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão, conforme já alterada pelo Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO ADITAMENTO

2.1. A Casa de Pedra, a partir desta data, assume todos os direitos e obrigações da Habitasec, estabelecidos na Escritura de Emissão.

2.2. A Simplific Pavarini, a partir desta data, assume todos os direitos e obrigações da Vórtx, estabelecidos na Escritura de Emissão.

2.3. Considerando o quanto deliberado acima neste Primeiro Aditamento, as Partes resolvem, de comum acordo, alterar a descrição da “Emissora e Securitizadora” e da “Instituição Custodiante”, ambas constantes no item 1.1, da Cláusula Primeira da Escritura de Emissão, bem como o Anexo I da Escritura de Emissão, os quais passam a vigorar com a seguinte nova redação:

“[...]

<u>‘Emissora’</u> e <u>‘Securitizadora’</u>	Significa a CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A. , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.468.139/0001-98.
--	--

[...]

<u>‘Instituição Custodiante’</u>	Significa a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, atuando através de sua sede, localizada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro 99, 24º andar, CEP 20050-005, neste ato representada na forma de seu Contrato Social
----------------------------------	--

[...]

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	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSORA					
Razão Social: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.					
CNPJ/MF: 31.468.139/0001-98					
Endereço: Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Bairro Itaim Bibi					
CEP: 01451-010		Cidade: São Paulo		UF: SP	

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

3. DEVEDORA		
Razão Social: HARMONY YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.		
CNPJ/MF: 28.446.596/0001-77		
Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 57, Vila Nova Conceição		
CEP: 04543-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

4. TÍTULO E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO
É 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitida pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos deste Primeiro Aditamento, celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº 41500548-5 emitida pela Devedora em 09 de fevereiro de 2018, no valor de R\$ 17.040.000,00 (dezessete milhões e quarenta mil reais), em favor da Emissora, posteriormente cedida à Securitizadora nos termos do 2º Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão. Os imóveis objeto do crédito imobiliário são os imóveis atualmente objeto das matrículas nºs 25.658, 81.374, 90.366, 36.455, 18.919, 3.551 e 55.089, todas do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, a serem unificadas, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Senador Cesar Lacerda de Vergueiro, nºs 1.247, 1.251, 1.257 e 1.261 ("Imóvel"), que será objeto de incorporação imobiliária e construção de empreendimento imobiliário ("<u>Empreendimento Imobiliário</u>"). Adicionalmente, constituem objeto do crédito imobiliário os imóveis atualmente objeto das matrículas nºs 80.680 e 75.277, ambas do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Senador Cesar Lacerda de Vergueiro, nº 308 e Rua Harmonia, nº 1265 ("<u>Imóvel Complementar</u>").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R\$ 17.040.000,00 (dezessete milhões e quarenta mil reais).

6. GARANTIAS DA CCB

(i) 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”);

(ii) 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 Cessão Fiduciária e o Aval são denominados em conjunto “Garantias”)

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
<i>Data do Primeiro Vencimento</i>	<i>12/03/2018</i>
<i>Data de Vencimento Final</i>	<i>10/11/2022</i>
<i>Prazo Total</i>	<i>57 (cinquenta e sete) meses, contados da Data de Emissão;</i>
<i>Valor de Principal</i>	<i>R\$ 17.040.000,00 (dezessete milhões e quarenta mil reais), na Data de Emissão;</i>
<i>Juros Remuneratórios</i>	<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 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (segmento CETIP UTM), no informativo diário disponível em sua página na Internet</i>

		<i>(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;</i>
<i>Encargos Moratórios:</i>		<i>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> <i>(i) aplicação de multa não indenizatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o saldo devedor da CCB devido e não pago; e</i> <i>(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.</i> <i>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>
<i>Periodicidade de Pagamento</i>	<i>de</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>

2.4. Ainda, pelo presente Primeiro Aditamento, as Partes, neste ato e na melhor forma de direito, acordam que toda e qualquer menção (i) à Habitasec descrita no Escritura de Emissão, passa automaticamente a ser Casa de Pedra; (ii) à Vórtx descrita na Escritura de Emissão, passa automaticamente a ser Simplific Pavarini.

2.5. As Partes acordam, ainda, que caberá à Casa de Pedra encaminhar à Simplific Pavarini, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados a partir da data de assinatura deste Primeiro Aditamento, uma cópia da CCB que compõe o lastro da Escritura de Emissão.

2.6. Por fim, fica estabelecido entre as Partes que a remuneração a ser paga à Instituição Custodiante será equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) anuais, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura do Escritura de Emissão, e as demais parcelas anuais no dia 15 (quinze) do mesmo mês da emissão da primeira fatura, nos anos subsequentes.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições constantes da Escritura de Emissão que não apresentem incompatibilidade com este Primeiro Aditamento ora firmado, as quais ficam neste ato ratificadas integralmente, obrigando as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

3.2. O presente Primeiro Aditamento é firmado em caráter irretratável e irrevogável, obrigando as Partes, seus representantes e sucessores a qualquer título, com renúncia expressa ao direito de arrendimento.

3.3. A celebração deste Primeiro Aditamento e o cumprimento das obrigações de cada uma das Partes dispostas na Escritura de Emissão, (i) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos constitutivos; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a qual a respectiva Parte esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, que não tenha sido obtida e apresentada à outra Parte.

3.4. Nenhuma das Partes se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Primeiro Aditamento, sendo certo que as manifestações de vontade ora externadas por meio deste encontram-se livres de quaisquer vícios de consentimento.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

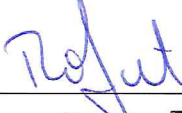
São Paulo, 30 de Setembro de 2019.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

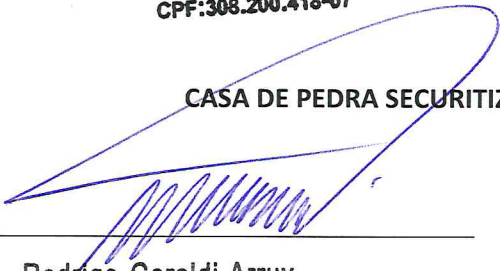
(Página de assinatura do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”, firmado em de 30 de Setembro de 2019.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.


Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto
Cargo: RG:44.858.325-2
CPF:308.200.418-07


Nome: Rodrigo Faria Estrada
Cargo: CPF:045.294.047-81
CI:09.835.866-6-RJ

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.


Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: 

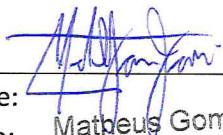
Nome:
Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.


Nome: Marcio Lopes dos Santos Teixeira
Cargo: RG: 46.894.863-6
CPF: 369.268.408-81

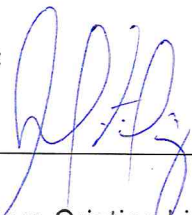

Nome: CAROLINE TSUCHIYA SILVA
Cargo: RG: 36.289.610-0
CPF:381.514.668-20

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.


Nome: Matheus Gomes Faria
Cargo: CPF: 058.133.117-69

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:


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


Nome: Flávia Rezende Dias
RG: RG: 35.573.238-5
CPF: CPF: 370.616.918-59