

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

### I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**STRONGER 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 60, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.455.163/0001-88, 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 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 (“Imóvel”), conforme compromissos de venda e compra celebrados entre a Promitente e os atuais proprietários do Imóvel (“Compromissos 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 41500549-3 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 **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 dos Compromissos 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:

**STRONGER YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 60

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

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](mailto:mrvalle@habitasec.com.br) / [monitoramento@habitasec.com.br](mailto: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 XII, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

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 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

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

---

**STRONGER YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**

*Fiduciante*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

(Página de Assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Stronger 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:

**ANEXO I - COMPROMISSOS DE VENDA E COMPRA**

## 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

**STRONGER 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 60, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.455.163/0001-88, 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 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 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 (“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 41500549-3 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 **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 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\$ 19.988.000,00 (dezenove milhões, novecentos e oitenta e oito mil reais) ("Valor de Principal");

(ii) *Prazo e Data de Vencimento*: 62 (sessenta e dois) meses, vencendo-se, portanto, em 10 de abril de 2023;

(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 irretratável 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 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 INADIMPLEMENTO**

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:

- 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;
- 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:
- 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;
- 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 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 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.

#### 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:

- 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 do Imóvel, 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, corrigido monetariamente pelo Índice Nacional de Custo de Construção.

#### **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.

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:

**STRONGER YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 60

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

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: [mvalle@habitasec.com.br](mailto:mvalle@habitasec.com.br) / [monitoramento@habitasec.com.br](mailto: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 11 (onze) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [•] de [•] de 2018.

(O restante da página intencionalmente deixado em branco.)

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

---

**STRONGER YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**

*Fiduciante*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

(Página de Assinaturas 2/2 do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças celebrado entre Stronger 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:

### 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 **STRONGER 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 60, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.455.163/0001-88, 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 41500549-3, 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 [•].

---

**STRONGER YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**