**PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS**

**E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente “Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças” (“Primeiro Aditamento”) e na melhor forma de direito, as partes,

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

**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, 9° andar, Conjunto 92, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Habitasec”);

**AGB CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**, sociedade por ações, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.468.139/0002-79, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Casa de Pedra”); e

**HARMONY YI EMPRRENDIMENTO IMOBILIÁRIO 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 57, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.446.596/0001-77, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Harmony”).

(CHP, Habitasec, Casa de Pedra e Harmony, doravante denominados em conjunto como “Partes” e, individual e indistintamente como “Parte”).

E ainda, na qualidade de avalistas anuentes,

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

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

1. **CONSIDERAÇÕES INICIAIS:**

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

1. Em 09 de fevereiro de 2018, a Harmony emitiu em favor da CHP a Cédula de Crédito Bancário nº 41500548-5 (“CCB”);
2. 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 Habitasec a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB e as garantias a ela vinculadas (“Contrato de Cessão”);
3. Em 9 de fevereiro de 2018, a Habitasec emitiu 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral (“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*”, celebrado entre a Habitasec e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário”);
4. Em 09 de fevereiro de 2018, a Habitasec vinculou a CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 105ª Série de sua 1ª Emissão, por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado entre a Habitasec e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI, conforme aditado em 29 de agosto de 2018 e em 10 de janeiro de 2019 (“Termo de Securitização”), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e dos demais normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”);
5. Em 03 de maio de 2019, foi realizada a Assembleia Geral dos Titulares do CRI (“AGT”), por meio da qual os titulares do CRI aprovaram (i) a substituição da Habitasec pela Casa de Pedra, com a assunção, por esta última, de todos os direitos e deveres da Habitasec nos documentos que formalizaram a emissão dos CRI; e (ii) a transferência do patrimônio separado vinculado à Emissão da Habitasec à Casa de Pedra;
6. Em decorrência das disposições supramencionadas, as Partes têm interesse em aditar o Contrato de Cessão para ceder a posição contratual da Habitasec à Casa de Pedra, a fim de refletir o ajuste aprovado pela AGT;
7. As Partes dispuseram de tempo e condições adequados para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Primeiro Aditamento, cuja celebração e execução são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Primeiro Aditamento, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições contratuais e legais, aplicáveis:

1. **CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO ADITAMENTO**

* 1. A Casa de Pedra, a partir desta data, assume todos os direitos e obrigações da Habitasec, estabelecidos no Contrato de Cessão.
  2. As Partes ajustam que os recursos constantes na Conta do Patrimônio Separado, atualmente mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., referentes aos pagamentos dos Créditos Imobiliários cedidos, inclusive os investimentos e rendimentos oriundos de tais recursos, serão transferidos para a conta corrente de titularidade da Casa de Pedra, abaixo definida, bem como que deverá ser enviado pela Habitasec à Casa de Pedra documento e planilha com conciliação dos valores transferidos. Após tal transferência, as contas de titularidade da Habitasec deverão ser imediatamente encerradas.
  3. As Partes acordam alterar a Conta do Patrimônio Separado contida no item 1.7, da Cláusula Primeira, do Contrato de Cessão para fazer constar a nova conta corrente de titularidade da Casa de Pedra, passando tal item a vigorar com a seguinte redação:

*“****1.7. Pagamento dos Créditos Imobiliários:*** *Em decorrência da celebração deste Contrato, a partir desta data, todos e quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, conforme previsto neste instrumento, serão devidos integralmente e pagos diretamente à Casa de Pedra, mediante depósito na conta corrente nº [●], mantida na Agência [●] do Banco [●], de titularidade da Cessionária (“Conta do Patrimônio Separado”), sendo que tais recursos serão utilizados conforme o disposto no Termo de Securitização.” [****Nota FL: Aqui deverá constar os dados referentes à conta corrente do patrimônio separado da CCB 01.****]*

* 1. Considerando as alterações acima indicadas, resolvem as Partes alterar o item 6.1. da Cláusula Sexta do Contrato de Cessão, para fazer constar o endereço da Casa de Pedra:

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

*Se para a CHP:*

***COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP***

*Rua Sete de Setembro, nº 601, Térreo, Centro Histórico*

*CEP: 90010-190, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul*

*At.: Fabiana Araújo*

*Tel.: (51) 3515 6208*

*E-mail:* [*fabiana.araujo@chphipotecaria.com.br*](mailto:fabiana.araujo@chphipotecaria.com.br)

*Se para a Casa de Pedra:*

***AGB CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.***

*Rua Iguatemi, nº 192, Bairro Itaim Bibi*

*CEP 01451-010, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo*

*At. Tatiana Dantas Dias*

*Telefone: (11) 4562-7080*

*E-mail:* [*contato@cpsec.com.br*](mailto:contato@cpsec.com.br)

*Se para a Harmony:*

***HARMONY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.***

*Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 57*

*CEP 04543-000, São Paulo - SP*

*At.: Eduardo Muszkat*

*Tel.: (11) 3074-0761*

*E-mail:* [*emuszkat@youinc.com.br*](mailto:emuszkat@youinc.com.br)*;* [*ri@youinc.com.br*](mailto:ri@youinc.com.br)

*Se para os Avalistas:*

***YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.***

*Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41*

*CEP 04543-000, Cidade de São Paulo - SP*

*At.: Eduardo Muszkat*

*Tel.: (11) 3074-0761*

*E-mail:* [*emuszkat@youinc.com.br*](mailto:emuszkat@youinc.com.br)*;* [*ri@youinc.com.br*](mailto:ri@youinc.com.br)

***ABRÃO MUSZKAT***

*Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41*

*CEP 04543-000, Cidade de São Paulo - SP*

*Tel.: (11) 3074-0761*

*E-mail:* [*emuszkat@youinc.com.br*](mailto:emuszkat@youinc.com.br)*;* [*ri@youinc.com.br*](mailto:ri@youinc.com.br)*.”*

* 1. Fica, desde já, pactuado que as Partes, em razão da celebração do presente Primeiro Aditamento, deverão, no prazo de 7 (sete) dias contados da assinatura do presente, celebrar o “*Termo de Cessão de Direitos e Obrigações e Sub-rogação de Garantias*” (“Termo de Cessão”), a ser averbado perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, a fim de constar a Casa de Pedra como atual credora fiduciária dos imóveis objetos do “*Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças*”, celebrado com a Habitasec (“Imóveis”).
  2. Fica desde já pactuado que, em razão do quanto deliberado na AGT, a Harmony deverá efetuar o pagamento do prêmio de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), por meio de transferência eletrônica disponível (“TED”) na Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 10 (dez) dias contado da data de obtenção do registro do memorial de incorporação de cada um dos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos sobre os imóveis 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, todas de titularidade da Harmony (“Empreendimento Imobiliário” e “Memorial de Incorporação”, respectivamente).
  3. Fica, ainda, pactuado que a Casa de Pedra deverá solicitar ao Oficial de Registro de Imóveis a averbação do Termo de Cessão à matrícula dos Imóveis no prazo de 15 (quinze) dias contados da assinatura do referido Termo de Cessão, devendo cumprir eventuais exigências formuladas pelo Oficial de registro.
  4. Fica, desde já, pactuado que as Partes, em razão da celebração do presente Primeiro Aditamento, deverão, no prazo de 15 (quinze) dias contados da assinatura do presente, celebrar o aditamento ao “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças*” (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”), a fim de garantir o adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Habitasec perante a Casa de Pedra.
  5. Fica, desde já, pactuado que, em razão da celebração do presente Primeiro Aditamento, uma vez registrado o Memorial de Incorporação do Empreendimento Imobiliário, conforme o disposto na Cláusula 6.1.1 da CCB, as Partes deverão, no prazo de 7 (sete) dias contados do registro do Memorial de Incorporação, celebrar o “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”), a fim de garantir o adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Habitasec perante a Casa de Pedra.
  6. A CHP, a Casa de Pedra, a Harmony e os Avalistas outorgam à Habitasec a mais ampla, geral, irrestrita, plena, irrevogável e irretratável quitação com relação a todos e quaisquer atos e fatos relacionados à Emissão e aos CRI até a presente data, renunciando expressamente a todo e qualquer direito, ação, pretensão, reclamação e/ou demanda, de qualquer natureza, que tenha ou possa vir a ter, porventura existente em face da Habitasec, obrigando-se a nada mais reclamar ou pleitear a qualquer título, seja no âmbito judicial, administrativo ou arbitral, sobre todos e quaisquer atos praticados pela Habitasec até a Data de Transferência relativos a este instrumento e demais instrumentos da operação de emissão de CRI.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DAS DEFINIÇÕES**

* 1. Os termos utilizados no presente Primeiro Aditamento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste contrato, terão o significado que lhes é atribuído no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

**CLÁUSULA TERCEIRA– DA RATIFICAÇÃO**

3.1. Permanecem inalteradas as demais disposições constantes do Contrato de Cessão anteriormente firmadas, 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 arrependimento.

3.3. A celebração deste Primeiro Aditamento e o cumprimento das obrigações de cada uma das Partes dispostas no Contrato de Cessão, conforme alterado, (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 06 (seis) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 06 de maio de 2019.

*Espaço deixado intencionalmente em branco.*

*Páginas de assinaturas abaixo.*

(Página de assinatura 1/6 do *“Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”*, celebrado entre AGB Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Companhia Hipotecária Piratini - CHP, Habitasec Securitizadora S.A., Harmony Empreendimento Imobiliário Ltda., You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Abrão Muszkat)

**AGB CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

(Página de assinatura 2/6 do *“Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”*, celebrado entre AGB Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Companhia Hipotecária Piratini - CHP, Habitasec Securitizadora S.A., Harmony Empreendimento Imobiliário Ltda., You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Abrão Muszkat)

**COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

(Página de assinatura 3/6 do *“Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”*, celebrado entre AGB Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Companhia Hipotecária Piratini - CHP, Habitasec Securitizadora S.A., Harmony Empreendimento Imobiliário Ltda., You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Abrão Muszkat)

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

(Página de assinatura 4/6 do *“Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”*, celebrado entre AGB Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Companhia Hipotecária Piratini - CHP, Habitasec Securitizadora S.A., Harmony Empreendimento Imobiliário Ltda., You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Abrão Muszkat)

**HARMONY YI EMPRRENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

(Página de assinatura 5/6 do *“Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”*, celebrado entre AGB Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Companhia Hipotecária Piratini - CHP, Habitasec Securitizadora S.A., Harmony Empreendimento Imobiliário Ltda., You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Abrão Muszkat)

**YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

(Página de assinatura 6/6 do *“Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças”*, celebrado entre AGB Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., Companhia Hipotecária Piratini - CHP, Habitasec Securitizadora S.A., Harmony Empreendimento Imobiliário Ltda., You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Abrão Muszkat)

|  |  |
| --- | --- |
| **ABRÃO MUSZKAT**  CPF/MF: 030.899.598-87  RG: 2.935.505-9 SSP-SP |  |

**TESTEMUNHAS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG:  CPF/MF: |  | Nome:  RG:  CPF/MF: |