

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

Cédula de Crédito Bancário nº 41500567-1	Local: São Paulo – SP	Data de Emissão: 14/09/2018
---	--------------------------	--------------------------------

I – PREÂMBULO

Em conformidade com as cláusulas, termos e condições contidas nesta “Cédula de Crédito Bancário” (“Cédula”), emitida nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor (“Lei nº 10.931/04”), na qualidade de emitente da presente Cédula, a devedora abaixo qualificada (“Emitente”), compromete-se a pagar à **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico, CEP 90010-190, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante simplesmente designada (“Credor” e, em conjunto com a Emitente, as “Partes”), ou à sua ordem, na praça de pagamento indicada neste instrumento, a dívida líquida, certa e exigível, correspondente ao valor constante neste instrumento, acrescida dos juros e demais encargos, na forma prevista nesta Cédula.

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) A Emitente tem como objeto social a aquisição, desenvolvimento, venda, locação e/ou administração de empreendimento imobiliário do imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nºs 283, 287, 295, 303 (lotes 36, 37, 38 e 39), objeto das matrículas nºs 66.848, 83.706, 100.221, 71.661; Rua Arthur de Azevedo, nºs 401, 403, 407 e 411, 413 e 417, 419, 427, 437, 443, 449 e 453 (lotes 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 e 57), objeto das matrículas nºs 42.032, 14.999, 6.941, 6.942, 68.033, 29.193, 899, 45.750, 82.427; Rua Cristiano Viana, nºs 328, 326, 318, 312, 304 e 302 (lotes 58, 59, 60, 61, 62 e 63), objeto das matrículas nºs 56.180, Transcrição 38.912, 27.553, 42.765, 5.046 e 19.776; sendo todas as matrículas do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP;
- b) A Emitente é titular dos imóveis objeto das matrículas nºs 66.848, 83.706, 100.221, 71.661, 42.032, 14.999, 6.941, 6.942, 68.033, 29.193, 82.427, 56.180, 27.533, 5.046, transcrição 38.912 e 19.776, todas do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo (“Imóveis A”) e pretende adquirir os imóveis objeto das matrículas nºs 899, 45.750 e 42.765, todas do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo (“Imóveis B”), objeto de compromisso de venda e compra celebrado em 31 de janeiro de 2018 com os respectivos alienantes;

- c) Após a aquisição dos Imóveis B, a Emitente unificará todas as matrículas dos Imóveis A e dos Imóveis B, localizados na quadra formada pelas Ruas Alves Guimarães, Artur Azevedo, Cristiano Viana e pela Avenida Rebouças (passando, assim, a serem referidos simplesmente como "Imóvel"). O Imóvel será objeto de incorporação imobiliária e construção de empreendimento imobiliário ("Empreendimento Imobiliário") pela Emitente;
- d) Para fins de financiamento de suas atividades relacionadas à incorporação imobiliária, a Emitente emitirá, em favor do Credor, esta Cédula, nos termos da Lei nº 10.931/04;
- e) Em decorrência da emissão desta Cédula, a Emitente se obrigará, entre outras obrigações, a pagar ao Credor os créditos imobiliários decorrentes desta Cédula, que compreendem a obrigação de pagamento pela Emitente do Valor de Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Emitente por força desta 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 nesta Cédula ("Créditos Imobiliários");
- f) Em garantia do cumprimento fiel e integral (i) de todas as obrigações assumidas pela Emitente no âmbito desta Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto nesta 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, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas custas, honorários e demais encargos contratuais legais previstos e relacionados à CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Emitente, nos termos dos Documentos da Operação, bem como os custos de manutenção do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão) ("Obrigações Garantidas"), serão outorgadas as garantias descritas no item 8 "Garantias" do Quadro Resumo abaixo (em conjunto, "Garantias");
- g) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes desta Cédula serão cedidos pelo Credor, nesta data, para a **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF

12.979.898/0001-70 ("Securizadora"), conforme o disposto no "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" a ser celebrado entre o Credor, a Securizadora, a Emitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e 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, nº 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.284.204/0001-18 ("You Inc"), 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 Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("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 ("Abrão"), PRP Cristiano Viana Investors (Brazil), LLC, sociedade constituída e existente de acordo com as Leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com sede em a/c Corporation Service Company, 2711 Centerville Road, Suite 400, Wilmington, Delaware 19808, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.427.848/0001-83 ("PRP"), Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda., sociedade empresária limitada, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 10º andar, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.485.016/0001-92 ("Toledo Ferrari"), Carlos Eduardo Toledo Ferraz, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.711.668-3, inscrito no CPF/MF sob o nº 104.163.548-66, com endereço na Rua Hungria, nº 620, 10º andar, Jardim Europa, CEP 01455-000 ("Carlos"), e Cid Vinhate Ferrari Filho, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens,, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 9.821.446, inscrito no CPF/MF sob nº 064.457.248-50, com endereço comercial na Rua Hungria, nº 620, 10º andar, Jardim Europa, CEP 01455-000 ("Cid" e, em conjunto com a You Inc, Abrão, PRP, Toledo Ferrari e Carlos, doravante denominados, em conjunto, simplesmente como "Fiadores" e, individual e indistintamente, como "Fiador"), na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes, e Elizabeth Ceravolo Boccoli Ferraz, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, dentista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 16.111.803-3, inscrita no CPF/MF sob o nº 147.996.138-80, com endereço na Rua Hungria, nº 620, 10º andar, Jardim Europa, CEP 01455-000, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Cessão");

- h) A Securizadora pretende emitir 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" a ser celebrado, nesta data, entre o a Securizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira,

atuando por sua filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, sob o NIRE 33.2.0064417-1 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário");

- i) A CCI será vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") a serem emitidos pela Securitizadora, nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários", a ser celebrado 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");
- j) Os CRI serão 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 **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira habilitada à prestação dos serviços de distribuição de valores mobiliários nos termos da regulamentação aplicável, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, conforme o "Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 183ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A., sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação" ("Contrato de Distribuição").

III – QUADRO RESUMO

EMITENTE		
Razão Social: STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.		
CNPJ/MF: 21.083.009/0001-83		
Endereço: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 54, Vila Nova Conceição		
CEP: 04543-000	Cidade: São Paulo	UF: SP

DADOS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO	
1. Valor da Cédula ("<u>Valor de Principal</u>")	
R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)	
2. IOF	
Isento, nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, observado que, caso os recursos líquidos captados pela Emitente sejam utilizados para o desenvolvimento de projetos não habitacionais, fica desde já autorizado ao Credor o recolhimento do IOF devido, obrigando-se a Emitente a	

reembolsá-lo de todos os custos, despesas e penalidades eventualmente incorridos pelo Credor nesta hipótese.

3. CEO

Custo de Estruturação da Operação ("CEO"): R\$20.000,00 (vinte mil reais). O CEO é devido pela Emitente ao Credor e deverá ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis contados após o primeiro desembolso de recursos decorrentes desta Cédula, nos termos do item 4.2 abaixo.

4. Valores Desembolsados

Será desembolsado à Emitente o montante líquido previsto no item 4.2 e seus subitens, a ser liberado no tempo e forma previstos nos itens 4.1. e 4.2. abaixo.

5. Atualização Monetária e Juros Remuneratórios

O Valor de Principal não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento CETIP 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, exclusive ("Juros Remuneratórios").

6. Prazo

56 (cinquenta e seis) meses, tendo vencimento final em 17 de abril de 2023.

7. Local de Pagamento da Dívida

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

8. Garantias

- (i) alienação fiduciária das quotas representativas da totalidade do capital social da Emitente ("Alienação Fiduciária de Quotas"), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças", a ser celebrado nesta data entre a Emitente, seus respectivos sócios e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas");
- (ii) alienação fiduciária dos Imóveis A, conforme definido nos considerandos acima ("Alienação Fiduciária dos Imóveis A"), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças", a ser celebrado nesta data entre a Emitente e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"), a ser constituída conforme Cláusula Sexta desta Cédula;
- (iii) a promessa de alienação fiduciária dos Imóveis B, conforme definidos nos considerandos acima ("Alienação Fiduciária dos Imóveis B") e, em conjunto com a Alienação Fiduciária dos Imóveis A, denominadas simplesmente como "Alienação Fiduciária de Imóveis", nos termos do "Instrumento

Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças", a ser celebrado nesta data entre a Emitente e a Securitizadora ("Contrato de Promessa Alienação Fiduciária de Imóveis"), a ser constituída conforme Cláusula Sexta desta Cédula;

- (iv) cessão fiduciária ("Cessão Fiduciária") da totalidade dos recursos de titularidade da Emitente oriundos da comercialização das Unidades (conforme abaixo definido) ("Direitos Creditórios"), a ser formalizada nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*", nos termos da minuta anexa a esta Cédula na forma do Anexo III ("Contrato de Cessão Fiduciária"), a ser constituída conforme Cláusula Sexta desta Cédula; e
- (v) hipoteca sobre as Unidades (conforme abaixo definido), a ser formalizada por meio da celebração de "*Escritura Pública de Constituição de Hipoteca*" nos termos da minuta anexa a esta Cédula na forma do Anexo IV ("Escritura de Hipoteca"), a ser constituída conforme Cláusula Sexta desta Cédula.

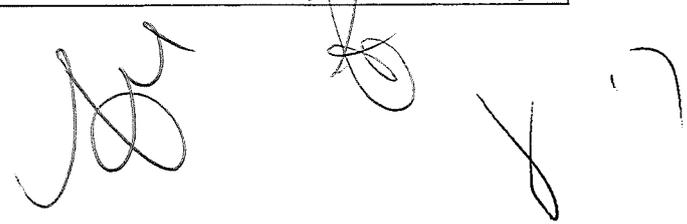
9. Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos captados pela Emitente por meio desta Cédula destinam-se ao financiamento imobiliário, e os recursos oriundos da presente operação de crédito serão destinados exclusivamente para o pagamento do saldo devedor do preço de aquisição dos Imóveis A, conforme definidos acima, a aquisição dos Imóveis B, conforme definidos acima, e para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, conforme definido acima, até a Data de Vencimento desta Cédula, observado, ainda, o previsto no Anexo VII desta Cédula. Caso os percentuais mencionados no Anexo VII desta Cédula sejam alterados por qualquer motivo, tais alterações deverão ser precedidas de alterações aos Documentos da Operação que se façam necessárias.

Sempre que solicitado pelo Credor ou pela Securitizadora, conforme o caso, ou por força de uma solicitação a estes expedida por órgãos públicos, incluindo, sem limitação, a Receita Federal, a Emitente se obriga a comprovar a aplicação dos recursos desta Cédula, em até 05 (cinco) Dias Úteis (ou menor prazo, caso assim solicitado pelo respectivo órgão público), por meio da apresentação de contratos, notas fiscais, faturas e/ou documentos relacionados ao presente financiamento imobiliário de acordo com os termos desta Cédula.

A comprovação da referida destinação dos recursos será feita pelo Emitente trimestralmente a partir da Data de Emissão desta CCB, com descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos nos termos do Anexo IX desta CCB, descrevendo os valores destinado ao Empreendimento Imobiliário no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento desta CCB ("Relatório Trimestral"), acompanhado dos comprovantes de destinação dos recursos da CCB.

Exclusivamente mediante o recebimento do Relatório Trimestral, o agente fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base no Relatório Trimestral, o cumprimento da destinação dos recursos assumido pela Emitente, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Emitente, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão desta CCB, conforme destinação



dos recursos prevista acima.

Sem prejuízo da comprovação da destinação dos recursos previsto acima, a Emitente deverá, ainda, apresentar ao Credor ou à Securitizadora, conforme o caso, mensalmente o relatório de medição de obras encaminhado pelo banco financiador do Empreendimento Imobiliário.

Qualquer alteração na destinação dos recursos deverá ser precedida de alteração de todos os Documentos da Operação (conforme definidos no Contrato de Cessão) que se façam necessários.

10. Datas de Amortização de Principal e Encargos Remuneratórios

Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Datas de Amortização do Valor Consolidado (“<u>Datas de Pagamento</u>”)	Valor de Principal	Juros Remuneratórios, conforme descrito na Cláusula Segunda
Conforme o Cronograma de Pagamentos estabelecido no Anexo I desta Cédula	R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais)	Juros Remuneratórios e demais encargos remuneratórios, conforme descrito na Cláusula Segunda

IV – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR

1.1. Pagamento do Saldo Devedor: A Emitente obriga-se a pagar ao Credor, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, diretamente à Securitizadora, a dívida representada por esta Cédula em cada Data de Vencimento informada no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula (sem prejuízo do pagamento das obrigações devidas e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas desta Cédula, inclusive dos Juros Remuneratórios), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou de qualquer outra forma de transferência permitida pela legislação vigente, para conta bancária a ser indicada pelo Credor, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, para a conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, a conta corrente nº 17304-7, agência 0869-8, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora (“Conta Centralizadora”), a ser informada para a Emitente no Contrato de Cessão.

1.1.1. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma a data original de vencimento de cada parcela ou as demais cláusulas e condições desta Cédula, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora.

CLÁUSULA SEGUNDA – JUROS REMUNERATÓRIOS

2.1. Pagamento dos Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, nas datas previstas no Anexo I.

2.2. Fórmula de Cálculo de Juros Remuneratórios: Os Juros Remuneratórios serão calculados conforme descrito no Anexo II.

CLÁUSULA TERCEIRA - ENCARGOS DE INADIMPLÊNCIA

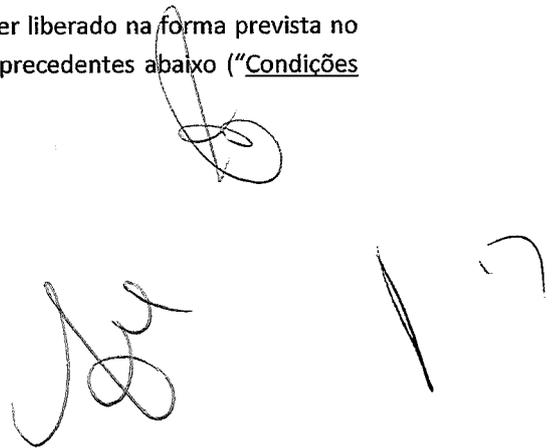
3.1. Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas nesta Cédula, ou atraso, por parte da Emitente, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor desta Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I desta Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos abaixo), será devido pela Emitente, 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 nesta Cédula, e acarretará, a partir do inadimplemento:

- (i) aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o saldo devedor da Cédula devido e não pago; e
- (ii) aplicação, sobre o saldo total vencido e não pago, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora.

3.1.1. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias assumidas nesta Cédula, a Emitente, 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.

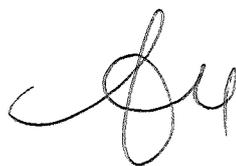
CLÁUSULA QUARTA – CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA O DESEMBOLSO

4.1. Condições Precedentes: O Valor de Principal deverá ser liberado na forma prevista no item 4.2 abaixo após o cumprimento integral das condições precedentes abaixo ("Condições Precedentes"):



- (i) assinatura desta Cédula e do Contrato de Cessão e de seus respectivos anexos por todas as partes de cada um dos instrumentos, devidamente representadas por seus representantes legais autorizados;
- (ii) admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à B3 (Segmento CETIP UTVM);
- (iii) conclusão do processo de *due diligence* (abrangendo inclusive, mas não limitado, ao Imóvel e aos detentores de sua propriedade nos últimos 10 (dez) anos, de forma restrita, a Emitente, os Fiadores, bem como eventual terceiro que venha a integrar o quadro social da Emitente, conforme previsto no item 9 do Quadro Resumo desta Cédula), de forma satisfatória ao Credor e à Securitizadora, com a consequente emissão do relatório de diligência e da opinião legal;
- (iv) apresentação de declaração expressa da Emitente, indicando a superação de todas as condições suspensivas ou resolutivas a que estejam subordinados o instrumento de compromisso de compra e venda dos Imóveis B, atestando sua plena eficácia, irrevogabilidade e irretratabilidade;
- (v) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis A para registro perante o Oficial de Registro de Imóveis competente;
- (vi) subscrição e integralização dos CRI por investidores no montante mínimo suficiente ao pagamento da liberação dos montantes do Valor de Principal previstos no item 4.2 (i) abaixo;
- (vii) apresentação de comprovante do protocolo de registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel e do Contrato de Cessão junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo e da Capital do Estado do Rio Grande do Sul; e
- (viii) apresentação de comprovante do protocolo do aditamento ao contrato social da Emitente, formalizando a Alienação Fiduciária de Quotas, perante a Junta Comercial competente.

4.1.1. As Partes acordam que será admitida a comprovação do cumprimento das condições precedentes descritas no item 4.1. acima pela Emitente, mediante a apresentação ao Credor de cópia dos comprovantes por e-mail. Na hipótese do exercício da faculdade decorrente deste subitem 4.1.1, a Emitente compromete-se a encaminhar ao Credor as vias originais devidamente registradas (exceto pelo item 4.1.1. alínea (vi) acima, o qual será apresentado ao Credor em cópia simples), em até 5 (cinco) Dias Úteis



contados da data de registro.

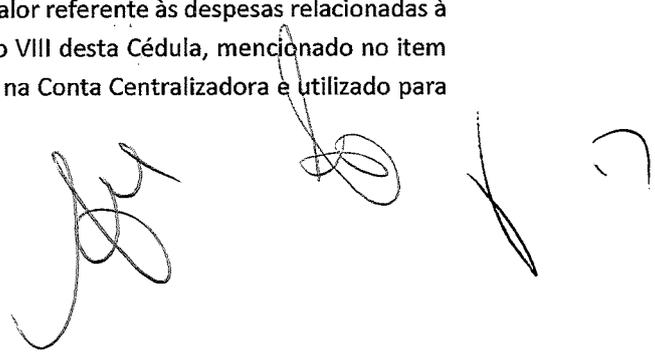
4.1.2. Caso qualquer das Condições Precedentes não seja verificada ou renunciada em até 180 (cento e oitenta) dias contadas da data de emissão da presente Cédula, prorrogável por igual período mediante solicitação da Emitente, devidamente aprovada pelo Credor e pela Securitizadora, restará automaticamente rescindida de pleno direito, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente, sem qualquer penalidade de parte a parte.

4.2. Procedimento de Desembolso: Uma vez superada todas as Condições Precedentes, o Valor de Principal será desembolsado pelo Credor da seguinte forma:

(i) Após o cumprimento integral das Condições Precedentes, **(a)** o montante de R\$3.930.666,67 (três milhões, novecentos e trinta mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) será liberado diretamente aos vendedores dos Imóveis A e dos Imóveis B, conforme o caso, mediante uma ou mais transações bancárias, por conta e ordem da Emitente, na conta corrente de titularidade dos vendedores dos Imóveis A e dos Imóveis B, conforme o caso, a ser expressamente indicada pela Emitente ao Credor e à Securitizadora previamente ao desembolso, na forma do Anexo VI a presente Cédula, a partir de 2 (dois) Dias Úteis contado do cumprimento integral das Condições Precedentes; **(b)** o montante de R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) será liberado à Emitente por meio de Transferência Eletrônica Disponível ("TED") para a conta corrente nº 03584-9, agência 0910, mantida no Banco Itaú, de titularidade da Emitente; **(c)** o montante de R\$294.006,35 (duzentos e noventa e quatro mil e seis reais e trinta e cinco centavos) referente às despesas relacionadas à emissão dos CRI, conforme previstas no Anexo VIII desta Cédula, observado o disposto no item 4.2.1 abaixo; e **(d)** o montante de R\$15.000,00 (quinze mil reais) referente à composição de um fundo para arcar com as despesas relacionadas à manutenção e Despesas do Patrimônio Separado dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, ("Fundo de Despesas"); e

(ii) Sem prejuízo do disposto nos itens 4.2.1 e 4.2.3 abaixo, o valor remanescente do Valor Principal que não for liberado na forma do item (i) acima, será liberado à Emitente, por meio de TED na conta corrente mencionada no item (i) acima, após (a) a retificação e unificação perante o competente Cartório de Registro de Imóveis de todas as matrículas dos Imóveis A e dos Imóveis B que comporão o Empreendimento Alvo, e (b) subscrição e integralização dos CRI remanescentes.

4.2.1. A Emitente desde já concorda que, o valor referente às despesas relacionadas à emissão dos CRI, conforme previstas no Anexo VIII desta Cédula, mencionado no item 4.2(i)(c) acima, será retido pela Securitizadora na Conta Centralizadora e utilizado para



fazer frente às referidas despesas por conta e ordem da Emitente, ou seja, não será liberado diretamente à Emitente, assim como os montantes destinados à composição do Fundo de Despesas, que também ficarão retidos na Conta Centralizadora para utilização no pagamento de despesas dos CRI, nos termos do Contrato de Cessão.

4.2.2. Especificamente no que se refere ao desembolso do Valor de Principal destinado à quitação do saldo devedor do preço de aquisição dos Imóveis B, a Securitizadora desde já se obriga a realizar o pagamento imediatamente após a comunicação da Emitente confirmando a assinatura da referida escritura pelos vendedores do Imóvel, observado que a Emitente deverá notificar o Credor e a Securitizadora quanto à data e ao horário agendados para a lavratura do instrumento com até 2 (dois) Dias Úteis de antecedência, na forma do item 4.2. acima.

4.2.3. Conforme previsto no Termo de Securitização, os CRI poderão ser integralizados com deságio. Sendo assim, considerando que a presente Cédula será cedida à Securitizadora, nos termos do Considerando "g)" acima e o Valor de Principal será desembolsado diretamente pela Securitizadora à Emitente, por conta e ordem do Credor, nos termos do Contrato de Cessão, a Emitente desde já toma ciência e concorda que o valor a ser desembolsado à Emitente em razão desta Cédula poderá ser inferior ao Valor de Principal aqui estabelecido, em razão e em conformidade com a integralização dos CRI com deságio, sem prejuízo da obrigação da Emitente de pagar à Securitizadora o montante total de Valor de Principal e todos os juros e encargos sobre ele incidentes.

CLÁUSULA QUINTA – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1. Eventos de Vencimento Antecipado desta Cédula: Esta Cédula poderá ser declarada vencida antecipadamente, tornando-se imediatamente exigível, o valor total liberado à Emitente, incluindo o Valor de Principal atualizado pelos Juros Remuneratórios e demais encargos não amortizados, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência das seguintes hipóteses ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (i) ocorrência de qualquer uma das causas previstas nos artigos 333 e 1.425 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil Brasileiro"), observado, na hipótese de perecimentos das Garantias, o quanto previsto na alínea "xix", abaixo;
- (ii) não pagamento por parte da Emitente ou de quaisquer um dos Fiadores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento, de qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Cédula, no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer um dos

instrumentos de constituição das Garantias;

(iii) o vencimento antecipado de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Emitente ou pelos Fiadores no âmbito do mercado de capitais e/ou mercado financeiro, em montante igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), não sanado em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da declaração do respectivo vencimento antecipado;

(iv) descumprimento, pela Emitente, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Cédula ou no Contrato de Cessão e/ou em quaisquer Instrumentos de Garantia (incluindo no caso de não fornecimento dos relatórios necessários para acompanhamento da Razão de Garantia), cuja mora não tenha sido sanada em até 15 (quinze) dias contados da data em que a Emitente receber notificação dando conta do descumprimento da obrigação;

(v) redução do capital social da Emitente ou distribuição de dividendos acima do valor máximo permitido, conforme fórmula indicada no subitem 5.1.1. abaixo, exceto nos casos de redução de capital realizada para fins de absorção de prejuízos, conforme artigo 173 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, bem como pela redução de capital da Emitente no montante de até R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) publicada nos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e Empresas & Negócios, em 13 de setembro de 2018, sujeita, ainda, à aprovação dos sócios da Emitente;

(vi) alteração do quadro societário da Emitente que resulte em redução da participação da You Inc, suas controladas ou coligadas a um percentual inferior a 10% (dez por cento) do capital social da Emitente, ficando desde já permitida a realização de operações societárias dentro do grupo econômico da You Inc, observado que as quotas da Emitente detidas pela You Inc deverão sempre pertencer ao grupo econômico da You Inc, assim entendido desde que mantido o controle final pelo Sr. Abrão Muszkat;

(vii) alienação, cessão, doação ou qualquer transferência, se aplicável: (a) das quotas alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, enquanto tais quotas estiverem sujeitas à Alienação Fiduciária de Quotas; (b) do Imóvel, objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, enquanto tal Imóvel estiver sujeito à Alienação Fiduciária de Imóveis; ou (c) dos Direitos Creditórios, cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

(viii) caso o memorial de incorporação do Imóvel não seja registrado e o efetivo lançamento do Empreendimento Imobiliário para comercialização no prazo de 2 (dois) anos contados da celebração do instrumento de compromisso de compra e venda dos Imóveis B, ressalvada a possibilidade de repactuação, relançamento ou substituição do Imóvel por novos imóveis, desde

que devidamente autorizada pelo Credor ou, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, pela Securitizadora mediante aprovação em assembleia geral dos titulares de CRI;

(ix) cisão, fusão, incorporação (incluindo incorporação de quotas) da Emitente, exceto se a operação societária for realizada dentro do grupo econômico de cada um dos sócios da Emitente, ficando certo que, se em razão da referida reorganização societária for criada nova sociedade que detenha a propriedade do Imóvel e, após a outorga da Escritura de Hipoteca, das Unidades: (a) o(s) controlador(es) direto(s) de tal nova sociedade deverão constituir alienação fiduciária de quotas ou de ações, desde que não tenha ocorrido a Condição Resolutiva da Alienação Fiduciária das Quotas prevista na Cláusula 6.1.1 abaixo; e, (b) serão vertidos a ela direitos e obrigações relativos ao Empreendimento não alcançados pela Cessão Fiduciária e pela Alienação Fiduciária de Imóvel, abrangidos pelas alíneas "ii" e "iii" do item 8 do Quadro Resumo, sub-rogando-se a nova sociedade na posição de garantidora nos respectivos instrumentos, no que disser respeito a tais recebíveis e imóveis caso exista a obrigação de manter referidas garantias nos termos da Cláusula Sexta abaixo;

(x) ocorrência de qualquer protesto de títulos da Emitente e dos Fiadores, cujo valor unitário ou agregado nos últimos 12 (doze) meses seja igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), desde que no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de recebimento da notificação do protesto, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como a concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título perante o tabelionato competente, ou ainda cancelamento do registro do protesto;

(xi) caso a Emitente e/ou os Fiadores, sejam negativados em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emitentes de Cheques sem Fundo - CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em valores superiores a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), desde que no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data em que tomar ciência do cadastro, não sejam adotadas as medidas legalmente cabíveis, tais como concessão de liminar para sustação do protesto, pagamento do título, ou ainda cancelamento do registro do protesto;

(xii) no caso de dissolução e/ou liquidação da Emitente;

(xiii) no caso de a Emitente ajuizar pedido de recuperação judicial, tenha a falência decretada ou, por qualquer motivo, encerre suas atividades;

(xiv) não cumprimento pela Emitente e/ou pelos Fiadores de decisão judicial (transitada em julgado ou cujos efeitos não estejam suspensos) ou arbitral final, que, individualmente ou em conjunto, resulte ou possa resultar em obrigação de pagamento de valor unitário ou agregado



igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais);

(xv) no caso de a Emitente comprovadamente prestar informações incompletas, falsas ou alteradas, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza e que possam razoavelmente levar ao descumprimento de obrigações previstas nesta Cédula, à constituição de qualquer uma das garantias de que tratam essa Cédula e/ou quaisquer Instrumentos de Garantia;

(xvi) caso o Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis B não seja celebrado concomitantemente à quitação integral do preço de aquisição do Imóvel;

(xvii) caso as Alienações Fiduciárias de Imóveis ou a Hipoteca não venham a ser registradas no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data das respectivas prenotações, prorrogável automaticamente por igual período caso a Emitente comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelos Oficiais de Registro de Imóveis competentes e que não houve a baixa das referidas prenotações;

(xviii) caso a Emitente não apresente cópia do seu contrato social formalizando a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, indicando o seu devido arquivamento perante a Junta Comercial competente, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar desta data, prorrogável automaticamente, por uma única vez, por igual período caso o Emitente comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pela referida Junta Comercial;

(xix) caso o Contrato de Cessão Fiduciária não seja celebrado no prazo previsto nesta Cédula;

(xx) caso a Emitente não comprove a contratação do seguro indicado no item 6.1.5. abaixo, com comprovação do endosso ao Credor e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, em até 60 (sessenta) dias contados da outorga da Escritura de Hipoteca; e

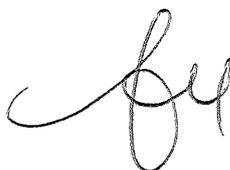
(xxi) caso a Emitente não adote uma das medidas referidas no item 6.3. desta Cédula, observado prazo de cura de até 60 (sessenta) dias, de modo a manter atendida a Razão de Garantia Mínima.

5.1.1. Ficam desde já expressamente autorizadas as reduções do capital social da Emitente ou distribuições de dividendos, desde que previamente comprovado pela Emitente ao Credor e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, que, cumulativamente: (i) tenha sido contratado e estejam sendo cumpridos os respectivos termos do financiamento bancário para o desenvolvimento das obras do

Empreendimento Imobiliário ("Plano Empresário"); (ii) encontram-se regularmente adimplidas as normas aplicáveis ao patrimônio de afetação constituído relativamente ao Empreendimento Imobiliário, nos termos dos artigos 31-A a 31-E da Lei 4.591/1964, e ao regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias; (iii) tenham sido contratadas vendas de unidades do Empreendimento Imobiliário em volume suficiente para assegurar o pagamento dos custos iniciais da obra, não abrangidos pelos desembolsos do banco no âmbito do financiamento indicado na alínea "i", acima; (iv) tenha sido constatado pela Securitizadora na última Data de Apuração que a Razão de Garantia Mínima está sendo cumprida; e (v) não haja um Evento de Vencimento Antecipado em curso.

5.1.1.1. Para fins de identificação do cumprimento no disposto nos itens (i) e (ii) do item 5.1.1., acima, a Emitente apresentará ao Credor e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora (a) declaração acerca do cumprimento dos termos do Plano Empresário bem como das normas aplicáveis ao patrimônio de afetação e ao regime especial de tributação; e (b) mensalmente, até o dia 28 (vinte e oito) de cada mês, balancete com informações relativas ao mês imediatamente anterior e, trimestralmente, em até 45 (quarenta e cinco) dias do final de cada trimestre, demonstrações contábeis relativas ao período de três meses encerrados no mês imediatamente anterior, sendo facultado ao Credor e à Securitizadora, conforme o caso, realizar auditoria contábil da Emitente, às expensas do Credor ou do patrimônio separado, respectivamente, mediante contratação de auditores independentes, conforme deliberação em assembleia dos titulares dos CRI, obrigando-se a Emitente a apresentar todos os documentos solicitados pelos auditores independentes para tanto.

5.1.2. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, não sanados nos respectivos prazos de cura, a Securitizadora deverá divulgar fato relevante e, havendo pronunciamento de qualquer dos titulares dos CRI, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado, observados o quórum e os procedimentos previstos no Termo de Securitização. Não havendo pronunciamento de qualquer dos titulares dos CRI em até 2 (dois) dias contados da data de divulgação do fato relevante supramencionado, ou na hipótese de não instalação da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI por falta de quórum, a Securitizadora declarará o vencimento antecipado e Emitente deverá pagar todo e qualquer montante pendente de pagamento, ainda que não tenha ocorrido sua Data de Vencimento, incluindo o Valor de Principal, Juros Remuneratórios e encargos conforme descrito nesta Cédula, independentemente de interposição judicial ou extrajudicial, sob pena de ser considerado em mora.



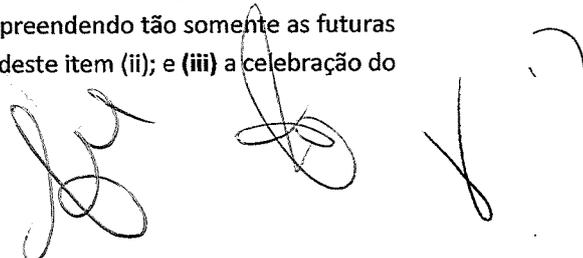
5.1.3. Na ocorrência de quaisquer uns dos Eventos de Vencimento Antecipado, a Emitente obriga-se a comunicar ao Credor e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, assim como se obriga a prestar declaração, sempre que solicitada, sobre o cumprimento dos itens previstos acima.

CLÁUSULA SEXTA - GARANTIAS

6.1. Garantias Reais: Sem prejuízo da Fiança (conforme definida no Contrato de Cessão), a ser prestada pelos Fiadores em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão, em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas, essa Cédula conta com as seguintes garantias reais: (i) a Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) Hipoteca das Unidades, sem prejuízo do disposto nas Cláusulas abaixo.

6.1.1. A Alienação Fiduciária de Quotas será outorgada sob a condição resolutiva, nos termos artigo 127 do Código Civil Brasileiro, de modo que ficará resolvida de pleno direito quando da verificação, cumulativa, dos seguintes eventos (i) o cumprimento integral das Condições Resolutivas da Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido abaixo); e (ii) apresentação de apólice de contratação do Seguro, conforme definido abaixo, nos termos do subitem 6.1.5 desta Cédula (em conjunto, as "Condições Resolutivas da Alienação Fiduciária de Quotas").

6.1.2 A Alienação Fiduciária dos Imóveis será outorgada sob a condição resolutiva, nos termos artigo 127 do Código Civil Brasileiro, de modo que ficará resolvida de pleno direito quando da verificação, cumulativa, dos seguintes eventos (i) registro do memorial de incorporação do Empreendimento Imobiliário na matrícula do Imóvel ("Memorial de Incorporação"), com a designação das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário a ser desenvolvidos sobre o Imóvel; (ii) lavratura do instrumento de hipoteca sobre tantas futuras unidades autônomas quantas bastem para perfazer o percentual de 133% (cento e trinta e três por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, tomando-se como base a Tabela de Vendas em vigor à época do lançamento do Empreendimento Imobiliário, líquida de comissões e prêmios sobre as vendas, sendo as unidades distribuídas proporcionalmente quanto à tipologia, e em todos os andares e prumadas, seguindo o método espiral, iniciando-se de baixo para cima pela unidade de final 1 (um), excluindo-se o primeiro e o último andares ("Unidades"), sendo que o registro deverá ser realizado após a efetivação da condição resolutiva indicada no item (i) acima compreendendo tão somente as futuras Unidades que serão objeto da garantia nos termos deste item (ii); e (iii) a celebração do



Contrato de Cessão Fiduciária, conforme definido abaixo ("Condições Resolutivas da Alienação Fiduciária de Imóvel") e, em conjunto com as Condições Resolutivas da Alienação Fiduciária de Quotas, as "Condições Resolutivas").

6.1.3. O Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis será celebrado com condição resolutive, observado o disposto neste item. Na data da quitação integral do preço de aquisição dos Imóveis B, a Emitente deverá celebrar o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis B"), nos termos da minuta anexa ao Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis, o qual deverá ser levado a registro na matrícula do Imóvel concomitantemente à lavratura da escritura definitiva de venda e compra dos Imóveis B, devendo apresentar para registro junto ao Registro de Imóveis, simultaneamente, a referida escritura definitiva de venda e compra e o Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis B, objetivando o registro da transferência da totalidade propriedade dos Imóveis B, sendo certo que tais atos deverão ocorrer na data de assinatura da Escritura de Compra e Venda definitiva de transferência da totalidade da propriedade dos Imóveis B ("Alienação Fiduciária de Imóveis B") e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis A, denominadas simplesmente como "Alienação Fiduciária de Imóveis"). A Alienação Fiduciária de Imóveis B será outorgada sob a condição resolutive, nos termos artigo 127 do Código Civil Brasileiro, de a Emitente solicitar a sua liberação, mediante o cumprimento das Condições Resolutivas da Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme definida acima.

6.1.4 Para fins de cumprimento das Condições Resolutivas de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Emitente deverá celebrar o Contrato de Cessão Fiduciária e Escritura de Hipoteca na data em que o projeto do Empreendimento Alvo seja aprovado pela Prefeitura de São Paulo ou na data em que o Memorial de Incorporação for registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, o que ocorrer primeiro, sendo certo que o Memorial de Incorporação, o Contrato de Cessão Fiduciária, a Escritura de Hipoteca e o termo de baixa da Alienação Fiduciária de Imóvel serão levados simultaneamente a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, obrigações estas que ficam desde já estabelecidas e autorizadas.

6.1.5. Em até 60 (sessenta) dias contados da outorga da Escritura de Hipoteca, a Emitente deverá contratar apólice de seguro com seguradora de primeira linha, a ser aprovada pela Securitizadora, na forma do subitem 6.1.4.1., abaixo, ("Seguradora"), em montante correspondente à R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), que garanta a entrega das Unidades ou quitação do saldo devedor das Obrigações Garantidas, com comprovação do endosso ao Credor e, uma vez celebrado o Contrato

de Cessão, à Securitizadora, de modo que o eventual pagamento de indenização seja direcionado à conta bancária a ser indicada pelo Credor, e, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Conta Centralizadora ("Seguro", "Apólice Seguro").

6.1.5.1. A Emitente submeterá à Securitizadora sua opção de Seguradora, com até 3 (três) dias de antecedência da data pretendida para contratação, a qual será considerada automaticamente aprovada caso a Securitizadora não apresente oposição expressa à contratação dentro do referido prazo. Não obstante, caso venha a ser apresentada oposição pela Securitizadora, referida contratação deverá aguardar a deliberação dos titulares de CRI, observado que a eventual recusa deverá ser justificada, com base em critérios econômicos e financeiros aplicáveis ao mercado de seguradoras, sendo certo que a Emitente deverá apresentar outra opção de Seguradora para aprovação em até 45 (quarenta e cinco) dias da referida recusa.

6.1.6 Fica desde já ajustado entre as Partes que mediante a ocorrência das Condições Resolutivas da Alienação Fiduciária de Quotas e das Condições Resolutivas da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóvel, respectivamente, ficarão automaticamente liberadas, sendo certo que o Credor obrigará a apresentar à Emitente termo de liberação da respectiva garantia em até 2 (dias) Dias Úteis, no caso da ocorrência das Condições Resolutivas da Alienação Fiduciária de Imóvel, e 3 (três) Dias Úteis no caso da ocorrência das Condições Resolutivas da Alienação Fiduciária de Quotas, contados da data em que a Emitente apresentar todos os documentos comprobatórios da implementação das respectivas Condições Resolutivas, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários a liberação da Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme aplicável, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis.

6.2. Razão de Garantia: Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, a Razão de Garantia (calculada conforme abaixo) deverá representar 133% (cento e trinta e três por cento) ("Razão de Garantia Mínima") do saldo devedor das Obrigações Garantidas, conforme calculada abaixo, a ser apurada: (i) na data de constituição da totalidade das Alienações Fiduciárias de Imóveis e na data de constituição da Hipoteca, assim consideradas as datas nas quais a Emitente realizar a prenotação dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis B e da Escritura de Hipoteca, respectivamente; e (ii) trimestralmente, após a constituição da Hipoteca, 2 (dois) Dias Úteis após a apresentação dos relatórios indicado no subitem 6.5.1., abaixo ("Datas de Apuração").

6.2.1. A Razão de Garantia será apurada nas Datas de Apuração com base nas seguintes regras e procedimentos:

(i) para a apuração da Razão de Garantia no momento de constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, será considerado para referida análise o valor do Imóvel, conforme valor constante na escritura de compra e venda do Imóvel;

(ii) para a apuração da Razão de Garantia no momento de constituição da Escritura de Hipoteca, será considerado para a referida análise o valor das Unidades com base na Tabela de Vendas em vigor à época do lançamento, valores líquidos de comissões e prêmios sobre as vendas. Referidos documentos deverão ser enviados pela Emitente em até 10 (dez) dias antes da Data de Apuração, de forma que o Credor possa realizar o cálculo da Razão de Garantia.

(iii) após a constituição da Escritura de Hipoteca e iniciadas as vendas de Unidades, a apuração da Razão de Garantia será realizada pelo levantamento do índice de cobertura ("Índice de Cobertura"), calculado trimestralmente pela Securitizadora e posteriormente validados pelo Agente Fiduciário, com base no relatório gerencial trimestral apresentado pela Emitente, na forma do modelo constante do Anexo V a este instrumento ("Relatório Gerencial"):

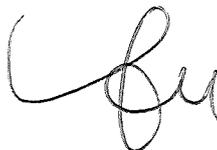
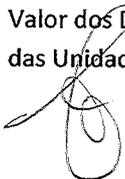
$$\text{Índice de Cobertura} = \frac{\text{Valor dos Direitos Creditórios} + \text{Estoque}}{\text{Saldo Devedor da CCB}} > 1,333$$

Onde:

Estoque = Valor das Unidades em Estoque, calculadas com o valor do metro quadrado médio das 10 (dez) últimas Unidades Vendidas, líquido de corretagem e prêmio sobre vendas, conforme indicado no Relatório Gerencial e conforme tipologia das Unidades (exemplificativamente, tipo com vaga, tipo sem vaga e serviço de moradia) ou, na ausência de vendas para determinada tipologia, pelo valor atribuído no âmbito da Escritura de Hipoteca.

Saldo Devedor da CCB = Saldo devedor das CCB, na data de cálculo.

Valor dos Direitos Creditórios = Somatório das parcelas a vencer, na Data de Apuração, das Unidades Vendidas:



$$\text{Valor dos Direitos Creditórios} = \sum_{i=1}^n (\text{Fluxo Unidades Vendidas})$$

Onde:

Fluxo Unidades Vendidas = Receita a receber das Unidades Vendidas, considerando a soma das parcelas programadas sem considerar previsão de inflação para os períodos seguintes à data base, conforme indicado no Relatório Gerencial.

6.3. Reforço de Garantia: Caso em uma Data de Apuração seja constatado pela Securitizadora que a Razão de Garantia está abaixo da Razão de Garantia Mínima, a Emitente, a seu exclusivo critério, deverá adotar uma das seguintes medidas: (i) apresentar novas garantias, no prazo de 60 (sessenta) dias, as quais deverão ser previamente aceitas pela Securitizadora, em assembleia geral de titulares de CRI; ou, (ii) realizar amortizações parciais e extraordinárias desta Cédula, em até 60 (sessenta) dias, sem qualquer acréscimo de multa ou penalidade e/ou prêmio por antecipação, em montante suficiente para fazer reestabelecer a Razão de Garantia Mínima.

6.4. Liberação das Garantias: Por sua vez, caso em uma Data de Apuração seja constatado pela Securitizadora que a Razão de Garantia estiver acima de 150% (cento e cinquenta por cento), calculada nos termos do item 6.2 acima, e desde que não haja um Evento de Vencimento Antecipado em curso, a Securitizadora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados da referida Data de Apuração, proceder com a liberação parcial das Unidades e/ou dos Direitos Creditórios, escolhidos a critério da Securitizadora, até o limite dos referidos 150% (cento e cinquenta por cento).

6.4.1. Adicionalmente, a Securitizadora declara e reconhece que as Unidades integram o ativo circulante da Emitente e que se destinam a comercialização a terceiros. Em vista disso, quando da quitação integral do preço de quaisquer dos instrumentos de comercialização das Unidades, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente quitante, a Securitizadora procederá com a liberação da Hipoteca constituída sobre essa Unidade, sendo certo que a Securitizadora obrigará-se a apresentar à Emitente, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que a Emitente apresentar os documentos comprobatórios da quitação da referida Unidade pelo respectivo adquirente, o termo de liberação da referida garantia, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários a liberação da Hipoteca. A liberação de que trata este subitem será realizada pela Securitizadora independentemente dos requisitos e da periodicidade indicados no item 6.4. acima, obrigando-se a Emitente, conforme o caso, a proceder o reforço de garantia, na forma do item 6.3. supra.

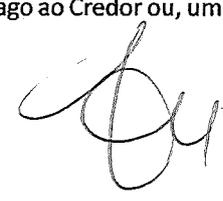
6.5. Venda das Unidades: Fica desde já certo e ajustado de que a Emitente poderá realizar a venda das Unidades para terceiros, uma vez que tais Unidades integram o ativo circulante da Emitente e se destinam a comercialização a terceiros, sendo certo que os recursos oriundos dessas vendas serão pagos diretamente, pelos respectivos compradores, na conta corrente nº 17309-6, agência 0869-8, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Securitizadora ("Conta Arrecadadora"), que integra o Patrimônio Separado, conforme previsto no Contrato de Cessão.

6.5.1. De forma que o Credor e a Securitizadora possam acompanhar as vendas das Unidades, após a constituição da Cessão Fiduciária a Emitente obriga-se a enviar mensalmente ao Credor e à Securitizadora, sempre até o dia 25 de cada mês: (i) relatório contendo todas as vendas de Unidades realizadas no mês imediatamente anterior ("Período de Verificação da Cessão Fiduciária") e estoque; (ii) relatório de obras, quando iniciadas; e (iii) relatório com evolução do andamento da aprovação do projeto pela prefeitura. A referida verificação deverá ser validada trimestralmente por empresa especializada a ser indicada pela Emitente e aprovada pelo Credor e/ou a Securitizadora, conforme o caso, às custas da Emitente.

6.5.2. Em cada data de pagamento, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, transferirá a totalidade dos recursos existentes na Conta Arrecadadora, conforme valor de arrecadação dos Direitos Creditórios apurados no Período de Verificação da Cessão Fiduciária, para a Conta Centralizadora e utilizará os referidos recursos da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

- (i) pagamento das Despesas do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização);
- (ii) retenção, na Conta Centralizadora, do montante necessário para a recomposição do Fundo de Despesas; e
- (iii) realização de amortização extraordinária obrigatória do Valor de Principal ou saldo do Valor de Principal desta Cédula, sem pagamento de prêmio ("Amortização Extraordinária Obrigatória"), sendo certo que o pagamento dos Juros Remuneratórios atenderá ao disposto no item 1.1. enquanto adimplente a Emitente.

6.6. Seguro. Na hipótese da Seguradora vir a pagar indenização em virtude da ocorrência de qualquer sinistro conforme previsto na Apólice de Seguro para o Credor ou, uma vez celebrado o Contrato de Cessão, à Securitizadora, referido pagamento será considerado como se realizado por conta e ordem da Emitente de forma que o valor pago ao Credor ou, uma vez celebrado o Contrato



de Cessão, à Securitizadora nestes termos será deduzido do Valor de Principal ou saldo do Valor de Principal desta Cédula como se referido valor tivesse sido realizado pela Emitente a título de Amortização Extraordinária Obrigatória.

CLÁUSULA SÉTIMA - COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL

7.1. Cobrança Judicial ou Extrajudicial: Se, para recebimento de seu crédito, o Credor tiver que recorrer a meios de cobrança judicial e/ou extrajudicial, a Emitente pagará as taxas e custas judiciais, honorários advocatícios, e quaisquer outras despesas relacionadas à cobrança, que serão devidamente incorporadas ao saldo devedor.

7.1.1. Fica desde já acordado que o valor dos honorários advocatícios, em caso de cobrança judicial, será arbitrado judicialmente.

7.1.2. A Emitente reconhece que esta Cédula é título executivo extrajudicial e representa dívida certa, líquida e exigível, nos termos do artigo 28 da Lei nº 10.931/04 e do artigo 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA OITAVA – PAGAMENTO ANTECIPADO

8.1. Pagamento Antecipado: Sem prejuízo da Amortização Extraordinária Obrigatória, a partir do 13º (décimo terceiro) mês contado da emissão dessa Cédula, a Emitente, a seu exclusivo critério, poderá realizar a amortização extraordinária e antecipada total ou parcial, dessa Cédula, mediante aviso de 30 (trinta) dias de antecedência, desde que a Emitente amortize essa Cédula pelo saldo devedor amortizado acrescido dos prêmios indicados na tabela abaixo, incidente sobre o valor do saldo devedor dessa Cédula, em caso de amortização total, ou sobre o valor a ser amortizado, em caso de amortização parcial.

Período	Percentual do Prêmio
13º mês contado da data de emissão (inclusive) até o 36º mês (inclusive) contado da data de emissão	1,5%
A Partir do 37º mês até a Data de Vencimento	0,5%

8.1.1. Não haverá a incidência de prêmio nas hipóteses em que a Emitente utilize recursos advindos da comercialização das Unidades do Empreendimento Imobiliário para realização da amortização extraordinária e antecipada indicada acima.

CLÁUSULA NONA - COMUNICAÇÕES

9.1. Comunicações: Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem.

9.1.1. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes nesta Cédula, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

Se para a Emitente:

STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 54, Vila Nova Conceição
CEP 04543-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

At.: Eduardo Muszkat

Tel.: (011) 3074-0761

E-mail: emuszkat@youinc.com.br; ri@youinc.com.br

Se para o Credor:

COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP

Rua Sete de Setembro, nº 601, Térreo, Centro
CEP 90.010-190, Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul

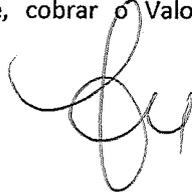
At.: Fabiana Araújo

Tel.: (051) 3515-6208

E-mail: operacional@chhipotecaria.com.br

CLÁUSULA DEZ - CESSÃO DE CRÉDITO

11.1. Cessão: Os Créditos Imobiliários decorrentes desta Cédula serão cedidos, nesta data, para a Securitizadora, conforme o disposto no Contrato de Cessão, para que tais créditos sejam vinculados aos CRI de sua emissão. Dessa forma, a Emitente desde já concorda com a referida cessão para a Securitizadora. Com a celebração do Contrato de Cessão, a Securitizadora ficará sub-rogada em todos os direitos, ações e obrigações do Credor decorrentes direta ou indiretamente desta Cédula, podendo, inclusive, cobrar o Valor de Principal, os Juros



Remuneratórios e demais encargos na forma aqui pactuada. Sem prejuízo do disposto acima a Securitizadora poderá posteriormente ceder os Créditos Imobiliários para terceiros.

CLÁUSULA ONZE - REGISTRO

12.1. Registro na B3 (Segmento CETIP UTVM): Esta Cédula não será registrada na B3 (Segmento CETIP UTVM).

CLÁUSULA DOZE - DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Novação: O não exercício pelo Credor de qualquer faculdade ou direito que lhe assista não importará em novação ou em qualquer alteração das condições estatuídas nesta Cédula.

13.2. Prorrogação dos Prazos: Caso qualquer das Datas de Vencimento estipuladas no Cronograma de Pagamentos constante do Anexo I desta Cédula recaia em sábados, domingos ou feriados, o pagamento estipulado deverá ser realizado, pela Emitente, no primeiro Dia Útil subsequente.

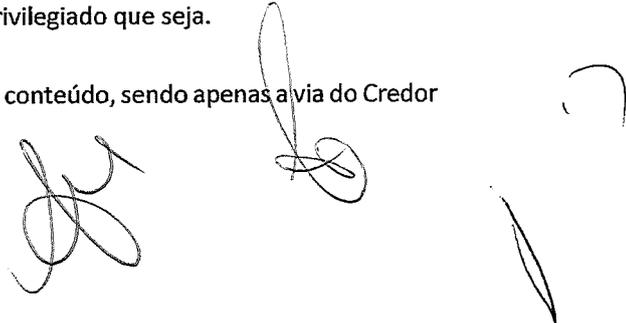
13.3. Dados e Informações da Emitente: A Emitente, neste ato, autoriza o Credor a acessar dados e informações financeiras, a seu respeito, junto ao Banco Central do Brasil, Sistema de Informação de Crédito do Banco Central e SERASA – Centralização de Serviços dos Bancos S.A. Para quaisquer outros órgãos, entidades ou empresas, julgados pertinentes pelo Credor, este deverá buscar autorização expressa da Emitente.

13.4. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, “Dia Útil” significa de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais.

13.5. Título Executivo Extrajudicial: A presente Cédula constitui um título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil, conforme em vigor. A Emitente reconhece a certeza e a liquidez do total da dívida ora contraída, nos termos da Lei nº 10.931/04, compreendendo o Valor de Principal atualizado conforme Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, taxas, comissões, impostos e quaisquer outros encargos, conforme aplicáveis.

13.6. 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 desta Cédula e de suas Garantias, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Esta Cédula será emitida em 03 (três) vias de igual teor e conteúdo, sendo apenas a via do Credor denominada de “via negociável”.



O - VAMPRE
TORO JANNEO
AUTORIZADO
CAPITAL

São Paulo, 14 de setembro de 2018.

STONE 71 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Emitente

149

149

Nome: **Abrão Muszkat**
Cargo: **RG: 2.935.505**
CPF: 030.899.598-87

Nome: **Daniel Takase**
Cargo: **CPF 271 132.518-03**
RG. 29.035.504 7

14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antonio Bicudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-910 | São Paulo, SP
Fone: (11) 3065.4500 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):
ABRAO MUSZKAT DANIEL DIAS TAKASE
São Paulo, 18 de Setembro de 2018. C. Seg: 4583256.11.24:48h

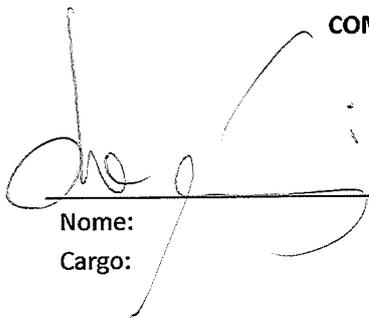
R\$18,50 SEL(S) 1007AR04/077
Valor cobrado conforme de autenticidade

14º TABELIÃO - VAMPRE
VANDERLEI TEODORO JANNEO
ESCREVENTE AUTORIZADO
SÃO PAULO - CAPITAL

(Continuação das assinaturas da "Cédula de Crédito Bancário nº 41500567-1, emitida pela STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, em 14 de setembro de 2018")

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Credor



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:





(Continuação das assinaturas da "Cédula de Crédito Bancário nº 41500567-1, emitida pela STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. em favor da COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, em 14 de setembro de 2018")

149

Testemunhas:

149

1.

Nome:

CPF/MF: Paulo Roberto G. Fernandes
RG 35.308.547-9 SSP/SP
CPF 315.511.588-25

2.

Nome:

CPF/MF: Camila Lucarelli Sannino
RG/SP 26.479.459-X SSP/SP
CPF/MF 252.287.848-56
OAB/SP 210.749

Vampré 14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Bricudo, 61 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo/SP
Fone: (11) 5065.4500 | www.vampré.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):
PAULO ROBERTO GONZAGA FERNANDES, CAMILA LUCARELLI SANNINO
São Paulo, 14 de Setembro de 2018. C. Reg. 45930276, 11:24:58h

149, 50 SELO(S) 10478/10477/100

14º TABELIÃO - VAMPRÉ
VANDERLEI TEODORO JANNEO
AGENTE AUTORIZADO
SAULO - CAPITAL

Colégio Notarial do Brasil

(verso da Cédula de Crédito Bancário)

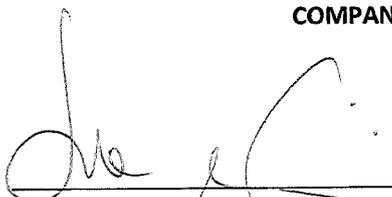
TERMO DE ENDOSSO

Por meio do presente Termo de Endosso o credor desta Cédula de Crédito Bancário ("Cédula"), à **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico, CEP 90010-190, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Endossante"), endossa essa CCB para a **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF 12.979.898/0001-70 ("Securitizadora"), transferindo todos os direitos constante desta Cédula, passando a Securitizadora a ser o novo "Credor" desta Cédula, ficando expressamente vedada a realização de novos endossos.

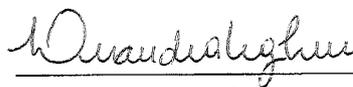
São Paulo, 14 de setembro de 2018.

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP

Endossante



Nome:
Cargo:



Nome:
Cargo:

ANEXO I – CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Nº Ordem	Data	Saldo Devedor	Juros	Amortização	%AM
0	14/09/2018	25.000.000,00			
1	17/10/2018	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
2	14/11/2018	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
3	17/12/2018	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
4	16/01/2019	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
5	15/02/2019	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
6	15/03/2019	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
7	16/04/2019	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
8	15/05/2019	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
9	17/06/2019	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
10	17/07/2019	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
11	15/08/2019	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
12	17/09/2019	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
13	16/10/2019	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
14	14/11/2019	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
15	17/12/2019	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
16	15/01/2020	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
17	17/02/2020	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
18	17/03/2020	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
19	15/04/2020	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
20	15/05/2020	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
21	17/06/2020	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%

22	15/07/2020	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
23	17/08/2020	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
24	16/09/2020	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
25	15/10/2020	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
26	17/11/2020	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
27	16/12/2020	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
28	15/01/2021	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
29	17/02/2021	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
30	17/03/2021	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
31	15/04/2021	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
32	17/05/2021	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
33	16/06/2021	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
34	15/07/2021	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
35	17/08/2021	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
36	15/09/2021	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
37	15/10/2021	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
38	17/11/2021	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
39	15/12/2021	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
40	17/01/2022	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
41	16/02/2022	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
42	16/03/2022	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
43	14/04/2022	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
44	17/05/2022	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
45	14/06/2022	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%

46	15/07/2022	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
47	17/08/2022	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
48	15/09/2022	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
49	17/10/2022	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
50	16/11/2022	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
51	15/12/2022	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
52	17/01/2023	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
53	15/02/2023	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
54	15/03/2023	25.000.000,00	SIM	NÃO	0,0000%
55	17/04/2023	-	SIM	SIM	100,0000%

ANEXO II – CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS

Os Juros Remuneratórios e a Amortização de Principal da Cédula serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo I ao presente instrumento. Os Juros Remuneratórios incidirão sobre a CCB a partir da primeira data de integralização dos CRI, independentemente da liberação dos montantes da CCB terem ocorrido na mesma data ("Data de Integralização"), e serão calculados da seguinte forma:

$$J = [VNb \times (\text{Fator de Juros} - 1)]$$

Onde:

J: Valor da remuneração devida em cada Data de Aniversário, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb: Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da CCB na Data de Integralização, ou na Data de Aniversário anterior ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator de Juros: Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator de Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

Onde:

Fator DI: Produtório das Taxas DI, desde a Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, e a Data de Aniversário atual, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

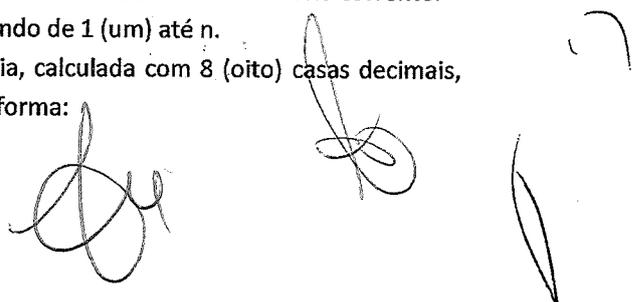
$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Onde:

N: Número de taxas DI over utilizadas, correspondente ao número de dias úteis totais entre a Data de Aniversário anterior e a Data de Aniversário corrente.

k: Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até n.

TDI_k: Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:



$$TDI_k = \left[\left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

Onde:

DI_k : Taxa DI divulgada pela B3.

Fator Spread: Sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme calculado abaixo.

$$Fator\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1 \right)^{\frac{dut}{252}}$$

Spread: 5,0000 (cinco inteiros);

Dut: Número de dias úteis entre a Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior e a Data de Aniversário atual;

Observações:

- (i) a "Taxa DI" deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgada pela B3;
- (ii) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- (iii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório Fator DI com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (v) o fator resultante da expressão: **Fator DI** \times **Fator Spread** deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (vi) para a aplicação de " DI_k " será sempre considerado a "Taxa DI" divulgada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à Data de Aniversário (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis);
- (vi) excepcionalmente, na data do pagamento da primeira Remuneração deverá ser capitalizado ao "**Fator de Juros**" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 3 (três) dias úteis que antecedem a Data de Integralização dos recursos *pro rata temporis* ("**Prêmio**"). O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do "**Fator DI**" e do "**Fator Spread**", acima descritas. Exclusivamente para o efeito do cálculo do Prêmio deverá ser utilizado o DI divulgado no 5º (quinto) dia útil imediatamente anterior à Data de Desembolso;
- (vi) para os fins desta Cédula o termo "**Data de Aniversário**" significa cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo I da Cédula;

- (vii) considerar-se-ão prorrogados os prazos referente ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária, sem que haja qualquer acréscimos aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja dia útil;
- (viii) para fins dessa CCB "Dia(s) Útil(eis)" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na república federativa do Brasil, ressalvados os casos cujos pagamento devam ser realizados por meio da B3 e/ou da B3 (Segmento CETIP UTM), conforme o caso, hipótese que somente será considerado dia útil sábado, domingo, feriado nacional, ou data que por qualquer motivo não haja expediente na B3.

O Cálculo da Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário da CCB será efetuado da seguinte forma:

$$AAi = (VNb \times TAI)$$

Onde:

- AAi: Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- VNb: Conforme definido anteriormente.
- TAi: Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização - TAI" da CCB, nos termos estabelecidos nas tabelas constante do Anexo I deste documento.

A parcela bruta da CCB (PMT) será calculada da seguinte forma:

$$Pi = AAi + J$$

Onde:

- Pi: Valor da i-ésima parcela bruta da CCB.
- AAi: Conforme definido anteriormente.
- J: Conforme definido anteriormente.

ANEXO III – MODELO DO CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

O presente Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças é celebrado por e entre:

STONE YI EMPREENDIMENTO 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 54, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.083.009/0001-83, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Fiduciante");

FORTE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF 12.979.898/0001-70, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária" ou "Securitizadora", respectivamente); e

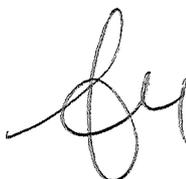
(sendo a Fiduciante e a Fiduciária denominadas, conjuntamente, como "Partes" e, individualmente, como "Parte")

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) A Fiduciante é a proprietária e legítima possuidora das unidades nºs [=], todas integrantes do empreendimento imobiliário desenvolvido pela Fiduciante, no regime da incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, sobre o imóvel objeto da matrícula nº [=] do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme memorial de incorporação registrado sob nº R.[=]/M.[=] ("Unidades");

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 41500567-1, em 14 de setembro de 2018, no valor de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de 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 18.282.093/0001-50 ("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 os Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Fiduciante 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");

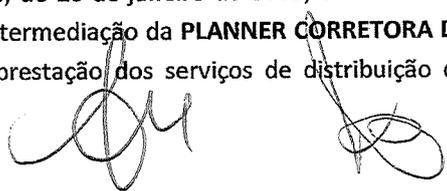
d) Em garantia do cumprimento fiel e integral (i) de todas as obrigações assumidas no âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor de Principal ou saldo de Valor de Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas custas, honorários e demais encargos contratuais legais previstos e relacionados à CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Fiduciante, nos termos dos Documentos da Operação, bem como os custos de manutenção do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão) ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante se obrigou a outorgar, entre outras garantias, a cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade da Fiduciante oriundos da comercialização futura das Unidades ("Direitos Creditórios");

e) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes da CCB foram cedidos pelo Credor, em 14 de setembro 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 Fiadores, conforme definidos no referido instrumento, 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 Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" celebrado, em 14 de setembro de 2018, entre a Fiduciária e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, sob o NIRE 33.2.0064417-1 ("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 14 de setembro 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 **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira habilitada à prestação dos serviços de distribuição de



valores mobiliários nos termos da regulamentação aplicável, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, conforme o *"Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 183ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A., sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação"*, celebrado em 14 de setembro de 2018 ("Contrato de Distribuição"); e

i) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar este *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças"* ("Contrato"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

(Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos terão o significado a eles atribuídos na Cédula e no Contrato de Cessão. 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).

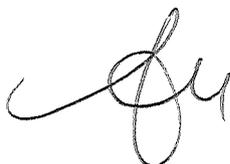
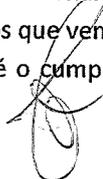
III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Cessão Fiduciária em Garantia: Em garantia do cumprimento as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da CCB, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei 4.728/65, e dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios, de sua titularidade, conforme elencados no Anexo I ao presente Contrato, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante oriundos da comercialização das Unidades.

1.1.1. A Fiduciante obriga-se a não compensar os Direitos Creditórios com nenhum valor que seja devido pela Securitizadora, por força de outra relação contratual que não a descrita neste Contrato.

1.1.2. A Fiduciante deverá ceder fiduciariamente quaisquer novos Direitos Creditórios que venham a ser titulados por ele relativamente às Unidades, a qualquer tempo até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, os quais passarão a



integrar a Cessão Fiduciária, obrigando-se a Fiduciante a celebrar os respectivos aditamentos ao presente Contrato, na forma de seu Anexo II, a cada 6 (seis) meses, a contar da presente data.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Descrição das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas possuem as características descritas na CCB que, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728/65 e do artigo 18 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:

(i) Valor Total da Dívida: R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Valor de Principal");

(ii) Data de Emissão da CCB: 14 de setembro de 2018;

(iii) Prazo e Data de Vencimento: 56 (cinquenta e quatro) meses, vencendo-se, portanto, em 17 de abril de 2023;

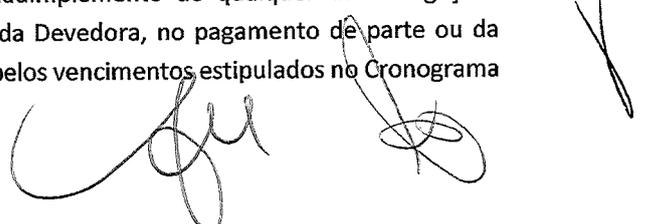
(iv) Remuneração: O Valor de Principal não serão atualizado monetariamente. Sobre o Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas 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 remuneratório imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento da Cédula, exclusive;

(v) Atualização Monetária: não há;

(vi) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Mensalmente, nas datas previstas no Anexo I da CCB;

(vii) Fórmula de cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada conforme fórmula descrita no Anexo II da CCB;

(viii) Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações 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

(ix) *Demais características:* O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão discriminadas na própria CCB.

CLÁUSULA TERCEIRA – APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA

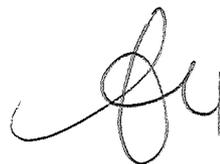
3.1. Formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A Fiduciante se obriga a, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, assim como de qualquer aditamento a este Contrato: (a) a protocola-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes; e (b) às suas expensas enviar à Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia deste Contrato registrado nos termos do item (a) acima.

3.1.1. Todos e quaisquer custos, despesas taxas e/ou tributos das averbações e registros relacionados à celebração e registro do presente Contrato, das garantias nele previstas ou de qualquer alteração do mesmo serão de responsabilidade da Fiduciante. Não obstante, a Fiduciária poderá, caso a Fiduciante não faça, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome da Fiduciante, a qual reconhece desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Fiduciária sem prejuízo do descumprimento de obrigação não pecuniária, para pagamento dos custos e/ou despesas relativas aos registros e demais formalidades previstas neste Contrato. Nestes casos, a Fiduciante deverá reembolsar a Fiduciária por tais custos e/ou despesas no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva nota de débito emitida pela Fiduciária.

CLÁUSULA QUARTA – ADMINISTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

4.1. Administração dos Recebíveis: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Direitos Creditórios serão exercidas pela Fiduciante, ficando responsável, inclusive, pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Direitos Creditórios.

4.1.1. As atividades mencionadas no item 4.1 acima serão verificadas trimestralmente por empresa especializada a ser indicada pela Fiduciante e aprovada pela Fiduciária, às custas da Fiduciante, mediante análise dos relatórios a serem enviados mensalmente à Fiduciária, nos termos do item 6.1(xii) abaixo.



4.2. Notificação aos Devedores: Sem prejuízo do quanto previsto na alínea "I" do item 6.1. abaixo, a Fiduciante obriga-se a comunicar aos devedores dos Direitos Creditórios ("Devedores") sobre a presente Cessão Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da data de celebração de cada um dos instrumentos de comercialização das Unidades, por meio de envio de notificação por carta registrada com Aviso de Recebimento ou mediante protocolo de recebimento devidamente assinado, preparada na forma do Anexo III ("Notificação") para os fins do artigo 290 do Código Civil Brasileiro, informando que os pagamentos dos valores devidos no âmbito dos contratos de comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento deverão ser realizados na conta corrente nº 17309-6, agência 0869-8, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Fiduciária ("Conta Arrecadadora"), sem prejuízo da indicação da presente Cessão Fiduciária e da Conta Arrecadadora também nos boletos para pagamento dos Direitos Creditórios.

4.2.1. A partir da presente data e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá assegurar que a totalidade dos Direitos Creditórios referentes ao pagamento do preço de aquisição das Unidades seja direcionada para a Conta Arrecadadora.

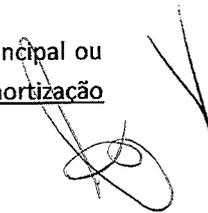
4.2.2. Caso quaisquer recursos relativos aos Direitos Creditórios sejam erroneamente transferidos ou depositados pelos Devedores em conta diversa da Conta Arrecadadora, por qualquer motivo, a Fiduciante deverá providenciar a transferência de tais recursos para a Conta Arrecadadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de recebimento.

4.3. Utilização dos Recursos: Em cada data de pagamento, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, transferirá a totalidade dos recursos existentes na Conta Arrecadadora, conforme valor de arrecadação dos Direitos Creditórios apurados no Período de Verificação da Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), para a conta corrente nº 17304-7, agência 0869-8, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora") e utilizará os referidos recursos da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

(i) pagamento das Despesas do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização);

(ii) recomposição do fundo de despesas, destinado ao pagamento de futuras Despesas do Patrimônio Separado, nos termos do Contrato de Cessão ("Fundo de Despesas"); e

(iii) realização de amortização extraordinária obrigatória do Valor de Principal ou saldo do Valor de Principal da Cédula, sem pagamento de prêmio ("Amortização Extraordinária Obrigatória").



4.3.1. Caso em determinada Data de Pagamento o Fundo de Despesas esteja composto pelo valor total mencionado no item 4.3(ii) acima, após o pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, a Securitizadora utilizará a totalidade dos recursos remanescentes mencionados no item 4.3 acima para realização da Amortização Extraordinária Obrigatória.

4.4. Vencimento Antecipado: Na ocorrência de eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos no item 5.1. da CCB, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, optar, livremente, por utilizar ou não os Direitos Creditórios depositados na Conta Arrecadadora para pagamento do Saldo Devedor, conforme definido no Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA - EXCUSSÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS

5.1. Excussão da Garantia Fiduciária: A Fiduciante autoriza a Securitizadora, no caso de inadimplência de quaisquer das Obrigações Garantidas, a imediatamente exercer todos os direitos referentes aos Direitos Creditórios, independentemente de qualquer ato, notificação judicial ou extrajudicial, podendo inclusive alienar os Direitos Creditórios, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia, pregão público ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, conforme o artigo 66-B, caput, da Lei nº 4.728/65, para o pagamento das Obrigações Garantidas.

5.1.1. A Securitizadora fica desde já autorizada a praticar todos os atos de forma a cumprir o disposto neste Contrato. Para tanto a Fiduciante, neste ato e na melhor forma de direito, conferem desde já à Securitizadora, nos termos do artigo 684 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para atuar como procuradora em nome da Fiduciante, incluindo, mas não se limitando, com poderes para executar a presente garantia e a celebrar os respectivos aditamentos ao presente Contrato, na forma de seu Anexo II, respondendo pelos eventuais abusos que cometer no exercício dos poderes que lhe forem conferidos no âmbito desta cláusula.

5.1.2. A eventual excussão parcial da Cessão Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato e não implicará na liberação da Cessão Fiduciária ora constituída, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

5.2. Saldo Remanescente: Caso, após a utilização dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá seguir a Ordem de Pagamentos, conforme prevista no Termo de Securitização.

5.3. Pluralidade de Garantias: As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária, a seu exclusivo critério, definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução da presente garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária para satisfação das Obrigações Garantidas.

5.4. Extinção: Cumpridas as Obrigações Garantidas, este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios será imediatamente restituída pela Securitizadora à Fiduciante.

CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

6.1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato ou em lei, a Fiduciante, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, obriga-se, perante a Fiduciária a:

(i) tomar todas as providências para que os Direitos Creditórios sejam depositados diretamente na Conta Arrecadadora, incluindo o envio das Notificações, conforme previsto no item 4.2., acima, bem como a inclusão de informação acerca da Cessão Fiduciária nos boletos de pagamento a serem enviados para os respectivos Devedores, para fins de cumprimento no disposto no art. 290 do Código Civil Brasileiro;

(ii) manter a garantia aqui constituída vigente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os seus termos e evidenciar na sua contabilidade de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;

(iii) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (a) para a validade e exequibilidade deste Contrato; e (b) para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações sob este Contrato;

(iv) responsabilizar-se por todos os custos e despesas incorridos com o registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos;

(v) cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato;

(vi) não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou outorgar qualquer opção de compra ou venda ou dispor ou constituir qualquer ônus ou gravame, incluindo, mas não se limitando a constituição de penhor, penhora, depósito, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou preferência, prioridade ou qualquer negócio jurídico similar ("Ônus"), judicial ou extrajudicial, sobre, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, qualquer dos Direitos Creditórios e/ou dos direitos a estes

inerentes, exceto pela cessão fiduciária objeto deste Contrato e pelas obrigações assumidas no âmbito dos CRI;

(vii) tomar as providências que, de forma razoável, a Fiduciária venha a solicitar ocasionalmente para proteger ou preservar os Direitos Creditórios, incluindo firmar e entregar todos os instrumentos e documentos adicionais relacionados ao presente Contrato;

(viii) prestar à Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) corridos contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou, no caso da ocorrência de um inadimplemento, em até 5 (cinco) corridos, as informações e enviar os documentos necessários à excussão da Cessão Fiduciária aqui constituída;

(ix) informar no prazo de 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento à Fiduciária, detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia que afete a garantia objeto deste Contrato, defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Direitos Creditórios, observado entretanto que quaisquer procedimentos de distrato de compras e venda das Unidades serão destacados apenas no relatório mensal a ser enviado nos termos do item (xii) abaixo;

(x) pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições presente ou futuramente incidentes sobre os Direitos Creditórios;

(xi) enviar todos os relatórios necessários ao acompanhamento da garantia, como os contratos de comercialização das Unidades autônomas integrantes do Empreendimento, entre outros; e

(xii) enviar mensalmente à Securitizadora, sempre até o dia 25 de cada mês, relatório contendo todas as vendas de Unidades realizadas no Período de Verificação da Cessão Fiduciária do mês imediatamente anterior ("Período de Verificação da Cessão Fiduciária").

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES DAS PARTES

7.1. Declarações: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte nesta data que:

(i) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(ii) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;

(iii) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(iv) a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (d) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (e) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;

(v) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a eles de boa-fé e com lealdade;

(vi) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;

(vii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Cedente as obrigações estabelecidas neste Contrato;

(viii) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretroatável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro.

(ix) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(x) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

(xi) este Contrato constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;

(xii) as declarações e garantias prestadas neste contrato são verdadeiras, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste contrato e nenhuma delas omite qualquer

fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;

(xiii) 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;

(xiv) as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e

(xv) foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

7.2. Declarações da Fiduciante: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, a Fiduciante, declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

(i) os Direitos Creditórios, nesta data, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, encargos, direitos de garantia, opções, reivindicações, defeitos de titularidade, penhores, entendimentos ou acordos ou outras restrições sobre titularidade ou transferência de qualquer natureza e/ou quaisquer direitos de terceiro;

(ii) é a legítima proprietária dos Direitos Creditórios, responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade, certeza, liquidez e autenticidade dos Direitos Creditórios e pela cessão fiduciária destes nos termos deste Contrato;

(iii) a assinatura, cumprimento das obrigações e os pagamentos oriundos deste Contrato não violam e não violarão qualquer lei, regra, regulamento, ordem, julgamento ou decreto aplicáveis à Fiduciante, nem conflitam com, resultarão em desistência de, ou constituirão mora em relação a qualquer contrato ou instrumento de que a Fiduciante seja parte ou a ele aplicável;

(iv) não tem conhecimento da existência de quaisquer pendências potenciais ou efetivas, ações judiciais ou procedimentos administrativos perante qualquer órgão do judiciário, agência governamental, comissão, câmara ou outro órgão administrativo, das quais sejam parte ou que possam afetá-los, que possam ter um efeito prejudicial significativo sobre o patrimônio da Fiduciante ou sobre sua capacidade de conduzir suas operações, ou que possam prejudicar o cumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas por este Contrato; e

(v) todas as informações disponibilizadas à Fiduciária por ou em nome da Fiduciante têm sido e serão, a qualquer tempo, durante o prazo de vigência deste Contrato, corretas em seu conteúdo e não contêm e não conterão qualquer afirmação falsa ou omissão sobre fato relevante.

7.2.1. Não obstante o disposto acima, a Fiduciante obriga-se a dar ciência à Fiduciária caso, durante a vigência deste Contrato, os Direitos Creditórios não se encontrem livres e desembaraçados de ônus, restrições, dívidas ou gravames.

7.2.2. As declarações e garantias aqui prestadas pela Fiduciante subsistirão à celebração deste Contrato, devendo ser mantidas até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.

7.2.3. A Fiduciante compromete-se ainda a indenizar e manter indene a Fiduciária e suas respectivas coligadas, diretores, conselheiros, empregados, agentes e consultores contra todas e quaisquer reivindicações, danos diretos, perdas, responsabilidades e despesas (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios) em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que contra ele venha a ser cobrado, em cada caso em decorrência de não veracidade, omissão ou inexatidão de quaisquer das declarações e garantias aqui contidas.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. **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 Fiduciante:

STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 54

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

Se para a Fiduciária:

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41

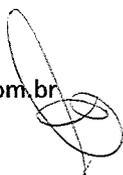
São Paulo – SP

CEP 04551-010

At.: Marcelo Yazaki

Tel.: (11) 4118-0640

E-mail: gestao@fortesec.com.br



8.1.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados no item 8.1. acima. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes nesta Cédula, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

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

8.3. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

8.4. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

8.5. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido

8.6. Aditamentos: Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.

8.7. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais, para os pagamentos que forem realizados por meio da CETIP, e sábado, domingo, feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

8.8. 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 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

8.9. Divergência: Em caso de dúvidas ou divergências de interpretação entre as disposições deste Contrato e da Cédula, prevalecerá o disposto na Cédula.

CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

9.2. 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 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, [] de [] de 2018.

STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Fiduciante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Testemunhas:



Nome:
RG:
CPF/MF:

Nome:
RG:
CPF/MF:

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

ANEXO I - RELAÇÃO DOS CONTRATOS DE COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES

Two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is a cursive, stylized name. The signature on the right is also cursive and appears to be a different name, possibly including a surname.

ANEXO II – ADITAMENTO

[=] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

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

STONE YI EMPREENDIMENTO 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 54, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.083.009/0001-83, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Fiduciante");

FORTE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF 12.979.898/0001-70, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária" ou "Securitizadora", respectivamente); e

(sendo a Fiduciante e a Fiduciária denominadas, conjuntamente, como "Partes" e, individualmente, como "Parte")

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) em [=] de [=] de 2018, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), por meio do qual a Fiduciante cedeu fiduciariamente em favor da Securitizadora totalidade dos recursos de titularidade da Fiduciante oriundos da comercialização futura das Unidades; e
- b) nos termos do item 1.1.2. do Contrato de Cessão Fiduciária, as Partes pretendem aditar o Contrato de Cessão Fiduciária a fim de incluir na garantia fiduciária os novos contratos de comercialização das Unidades no último dos últimos 6 (seis) meses ("Novos Direitos Creditórios").

Resolvem as Partes celebrar este "[=] Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças" ("Aditamento"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir indicadas:

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Aditamento, exceto quando de outra forma previsto neste instrumento, adotam-se as definições constantes do Contrato de Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. Objeto: Resolvem as Partes incluir os Novos Direitos Creditórios atualizando, para tanto o Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária que passará a prevalecer conforme Anexo A deste Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA - RATIFICAÇÃO

3.1. Ratificações: Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas que não apresentem incompatibilidade com o Aditamento ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos seus termos, a qualquer título.

CLAUSULA QUARTA – REGISTRO

4.1. Registro: Este Aditamento deverá ser levado à registro no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s) em até 5 (cinco) dias contados de sua assinatura.

CLAUSULA QUINTA – FORO

5.1. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

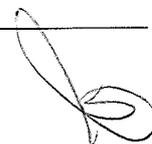
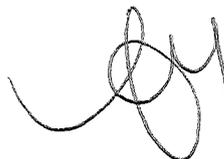
São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Fiduciante

Nome:

Nome:



Cargo:

Cargo:

FORTE SECURITIZADORA S.A.
Fiduciária

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

Testemunhas:

Nome:

Nome:

RG:

RG:

CPF/MF:

CPF/MF:

ANEXO A - RELAÇÃO DOS CONTRATOS DE COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature on the left and a set of initials 'JY' with a vertical line on the right.

**ANEXO III
NOTIFICAÇÃO**

São Paulo, [] de [] de 2018.

[] ("Adquirente")
[]

Ref.: Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Oriundos do [Contrato de Venda e Compra de Unidade Autônoma]

Prezados Senhores,

1. Fazemos referência ao "[Contrato de Venda e Compra de Unidade Autônoma]", celebrado, de um lado, pela **STONE YI EMPREENDIMENTO 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 54, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.083.009/0001-83 ("Empreendedora"), e, de outro lado, pela Adquirente, datado de [] de [] de [] e aditado em [] de [] de [] ("Contrato de Venda e Compra"), no âmbito da comercialização da unidade autônoma nº [], integrante do empreendimento localizado na [], Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº [] do 13º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo – SP ("Imóvel") para a Adquirente.

2. Informamos que em [] de [] de 2018, a Empreendedora cedeu fiduciariamente à Forte Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), os direitos creditórios advindos do Contrato de Venda e Compra e relativos ao pagamento do preço de aquisição do Imóvel, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Venda e Compra, que sejam devidos pelo Adquirente à Empreendedora.

3. Dessa forma, para fins do disposto no artigo 290 do Código Civil Brasileiro, por meio do recebimento desta notificação, fica confirmada a ciência do Adquirente com relação à referida cessão fiduciária, devendo o Adquirente, a partir desta data, passar a realizar todo e qualquer pagamento relativo ao Contrato de Venda e Compra, nos mesmos termos, valores e prazos em vigência nesta data, na conta corrente abaixo indicada:

Banco: Itaú Unibanco S.A. (341)
Agência: 0869-8
Conta: 17309-6
CNPJ: 12.979.898/0001-70
Titular da Conta: **FORTE SECURITIZADORA S.A.**

4. A cessão dos direitos creditórios aqui mencionada engloba todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, seguros e ações relacionados a tais direitos creditórios, inclusive o direito de cobrar os valores vencidos e não pagos juntamente com juros e multas contratuais previstos, sem prejuízo de indenização por perdas e danos.

5. Qualquer pagamento, total ou parcial, dos direitos creditórios cedidos efetuado em conta corrente diferente da acima indicada não desobrigará o Adquirente e será considerado ineficaz em relação à Securitizadora. Quaisquer alterações às instruções de pagamento ora informadas somente deverão ser acatadas se acompanhadas de anuência da Securitizadora.

6. Esta notificação prevalece perante qualquer notificação anterior.

Atenciosamente,

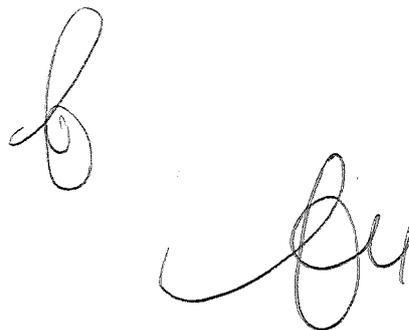
STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

ANEXO IV – MODELO DA ESCRITURA DE HIPOTECA

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA

S A I B A M,
quantos esta Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, lavrada em [] ([]) dias do mês de [] do ano de [] ([]) (“Escritura”), nesta Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, às [] horas, compareceram na [], perante a mim, escrevente autorizado pelo Tabelião, as partes entre si justas e contratadas, a saber, de um lado, como outorgante hipotecante, doravante denominada “**Outorgante Hipotecante**”, **STONE YI EMPREENDIMENTO 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 54, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.083.009/0001-83, neste ato, na forma de seu Contrato Social, e, de outro lado, como outorgada credora, doravante denominada “**Outorgada Hipotecária**”, **FORTE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF 12.979.898/0001-70, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social. A **Outorgante Hipotecante** e a **Outorgada Hipotecária** (doravante denominadas, quando em conjunto, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”). Os presentes, por mim, Tabelião, reconhecidos como os próprios e atestadas suas capacidades para a celebração do presente negócio jurídico, identificados de conformidade com os documentos apresentados e acima citados, do que dou fé. E, pelas partes contratantes, como comparecem, cada qual falando por sua vez, foi-me dito: **PRIMEIRO - OBRIGAÇÕES GARANTIDAS - 1.1.** Em 14 de outubro de 2018, a **Outorgante Hipotecante** emitiu a Cédula de Crédito Bancário (“CCB” ou “Cédula”) nº 41500567-1, no valor de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, instituição financeira com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.146.221/0001-39 (“Credor”). **1.2.** Em decorrência da emissão da Cédula, a **Outorgante Hipotecante** se obrigou, entre outras obrigações, a pagar ao Credor os créditos imobiliários decorrentes da Cédula, que compreendem a obrigação de pagamento, pela **Outorgante Hipotecante**, do Valor de Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos na Cédula), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela **Outorgante Hipotecante** 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”). **1.3.** Os Créditos Imobiliários decorrentes da Cédula foram cedidos, para a **Outorgada Hipotecária**, conforme o disposto no “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*” celebrado entre a **Outorgante Hipotecante**, o Credor, a **Outorgada Hipotecária**, e os Fiaidores, conforme definidos no referido instrumento, no valor de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais). **1.4.** Em garantia ao cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela **Outorgante Hipotecante** no âmbito da Cédula, incluindo,



mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas custas, honorários e demais encargos contratuais legais previstos e relacionados à CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Emitente, nos termos dos Documentos da Operação, bem como os custos de manutenção do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão), a **Outorgante Hipotecante**, entre outras garantias, deseja constituir a presente hipoteca sobre as Unidades (adiante definidas) ("Obrigações Garantidas"). 1.5. As Obrigações Garantidas possuem as características descritas na Cédula, que, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor, constituem parte integrante e inseparável desta escritura, como se nele estivessem integralmente transcritos. 1.6. As principais características das Obrigações Garantidas são as seguintes: (i) *Valor Total da Dívida*: R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Valor de Principal"); (ii) *Prazo e Data de Vencimento*: 56 (cinquenta e seis) meses, vencendo-se, portanto, em 17 de abril de 2023; (iii) *Remuneração*: O Valor de Principal não serão 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) ("B3 (segmento CETIP UTM)"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescidos de uma sobretaxa de 5% (cinco por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratório 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 fórmula descrita no Anexo II da CCB; (vi) *Encargos Moratórios*: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações 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. **SEGUNDO: OBJETO** – 2.1. A **Outorgante Hipotecante** é a proprietária e legítima possuidora do imóvel localizado na [=], objeto da matrícula nº [=] do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo ("Imóvel"). 2.2. O Imóvel foi adquirido pela **Outorgante Hipotecante** mediante [título aquisitivo], registrado em [=] na matrícula do Imóvel, sob o nº [=]. 2.3. O Imóvel está cadastrado na prefeitura do Município de São Paulo sob o contribuinte nº [=], com o valor venal para exercício de 2018, de R\$ [=] ([=]). 2.4. A **Outorgante Hipotecante** pretende desenvolver sobre o Imóvel um empreendimento imobiliário, sob a forma de incorporação imobiliária, em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 4.591/1964

("Empreendimento"). 2.5. O memorial de incorporação do Empreendimento foi registrado na matrícula do Imóvel em [=], sob o nº [=]. 2.6. O Empreendimento será composto por indicar características básicas para contextualização. 2.7. São objeto da presente escritura as futuras unidades autônomas do Empreendimento a seguir descritas e caracterizadas: [=] ("Unidades"). 2.8. A **Outorgante Hipotecante** declara que, as Unidades estão livres de ônus reais fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo sobre elas ações reais e pessoais reipersecutórias, o que é declarado para os efeitos do Decreto Federal nº 93.240, de 9 de setembro de 1986.

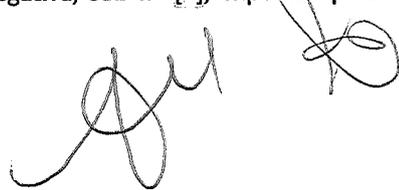
TERCEIRO: CONSTITUIÇÃO DA HIPOTECA – 3.1. Mediante esta escritura, a **Outorgante Hipotecante** constitui sobre as Unidades garantia hipotecária censual em primeiro grau, nos termos do disposto no artigo 1.487 do Código Civil Brasileiro, em favor da **Outorgada Hipotecária**. 3.2. A hipoteca assim constituída abrange todas as acessões, melhorias ou construções, concluídas ou não, existentes ou futuras nas Unidades, bem como quaisquer benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias, introduzidas ou que a elas venham a ser agregadas durante a vigência desta escritura e até a efetiva e integral liquidação de todas as Obrigações Garantidas. 3.3. A presente Hipoteca obriga seu cumprimento não só às Partes, como também seus sucessores, a qualquer título, permanecendo válida até o fiel e total cumprimento das Obrigações Garantidas. 3.4. A **Outorgada Hipotecária** declara e reconhece que as Unidades integram o ativo circulante da **Outorgante Hipotecante** e que se destinam a comercialização a terceiros. Em vista disso, quando da quitação integral do preço de quaisquer dos instrumentos de comercialização das Unidades, diretamente pelo respectivo adquirente ou mediante interveniente-quitante, a **Outorgada Hipotecária** procederá com a liberação da Hipoteca constituída sobre essa Unidade, sendo certo que a **Outorgada Hipotecária** obrigará-se a apresentar à **Outorgante Hipotecante**, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que a Emitente apresentar os documentos comprobatórios da quitação da referida Unidade pelo respectivo adquirente, o termo de liberação da referida garantia, bem como quaisquer outros documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários a liberação da Hipoteca. A liberação de que trata este item será realizada pela **Outorgada Hipotecária** independentemente do atendimento aos procedimentos de liberação de garantia indicados no item 6.4. da Cédula, obrigando-se a **Outorgante Hipotecante**, conforme o caso, a proceder o reforço de garantia, na forma do item 6.3. da referida Cédula.

QUARTO: VALOR – 4.1. Como previsto no artigo 1.484 do Código Civil, a **Outorgante Hipotecante** e a **Outorgada Hipotecária** convencionam que a base de preço para arrematações, adjudicações ou remições, observado o disposto nas cláusulas 3.5 e 4.3, será o valor total de R\$ [=] (=), dividido da seguinte forma entre as Unidades: a) Unidade [=]: R\$ [=] (=), correspondente ao valor indicado para a referida Unidade na Tabela de Vendas em vigor à época do lançamento, líquida de comissões e prêmios sobre as vendas.

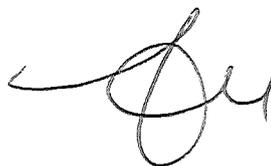
QUINTO: OBRIGAÇÕES DA OUTORGANTE HIPOTECANTE – 5.1. A **Outorgante Hipotecante** é responsável, perante a **Outorgada Hipotecária**, pelo pagamento pontual de todos os impostos, tarifas ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre as Unidades objeto da presente Hipoteca. 5.2. A **Outorgada Hipotecária** reserva-se o direito de exigir, mediante o envio de notificação com antecedência prévia de 30 (trinta) dias e por escrito à **Outorgante Hipotecante**, as cópias dos comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, que sejam devidos, com o que a

Outorgante Hipotecante desde já se obriga a entregar ao término do referido prazo. 5.3. Caso a **Outorgante Hipotecante** não pague quaisquer encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, que sejam devidos e não estejam sendo questionados judicial ou administrativamente pela **Outorgante Hipotecante** de boa-fé, a **Outorgada Hipotecária** notificará a **Outorgante Hipotecante** solicitando o devido pagamento, que deverá ser realizado no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da notificação. 5.4. Caso a **Outorgante Hipotecante** não pague no prazo estabelecido na notificação, a **Outorgada Hipotecária** poderá pagar qualquer dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, inerentes às Unidades ora hipotecadas, ocasião em que a **Outorgante Hipotecante** deverá reembolsar a **Outorgada Hipotecária**, as despesas havidas nos termos deste item, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação a esse respeito. 5.5. Ocorrendo inadimplemento com relação a quaisquer Obrigações Garantidas, não sanado no respectivo prazo de cura previsto na CCB, a Hipoteca ora constituída poderá ser executada, a critério da **Outorgada Hipotecária**. 5.6. A **Outorgante Hipotecante** obriga-se a: (a) permitir à **Outorgada Hipotecária** inspecionar as Unidades objeto da Hipoteca sempre que achar conveniente, mediante aviso prévio de 15 (quinze) dias por escrito e durante o horário comercial, sem que tal vistoria prejudique o desenvolvimento das atividades da **Outorgada Hipotecante** ou de terceiros a ela relacionados, a fim de assegurar os seus direitos e a inexistência de danos às Unidades objeto da Hipoteca; (b) manter a garantia aqui estabelecida intacta, conservando as Unidades objeto da Hipoteca em perfeito estado, ressalvado o desgaste natural do tempo e do uso, durante a vigência desta Escritura, mantendo-as em dia com todos os impostos, taxas e demais contribuições que recaiam ou venham a recair sobre as mesmas, seja em virtude de novas leis, seja por interpretação das existentes, que serão sempre de responsabilidade da **Outorgante Hipotecante**, exibindo em até 15 (quinze) dias, quando solicitados previamente por escrito pela **Outorgada Hipotecária**, os comprovantes de cada pagamento; (c) manter sempre válidas, em vigor e em perfeita ordem todas as autorizações necessárias à execução desta escritura, durante o prazo necessário para o registro dessa escritura; e (d) informar, sempre que solicitado pela **Outorgante Hipotecante**, dentro de um prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação, a respeito de qualquer processo ou ato administrativo de desapropriação relativos às Unidades objeto da Hipoteca, assim como qualquer caso de sinistro ou ônus, ou de litígios envolvendo às Unidades. **SEXTO - DESAPROPRIAÇÃO** - 6.1. No caso de desapropriação total ou parcial das Unidades objeto da Hipoteca, a **Outorgante Hipotecante** deverá promover o reforço ou a substituição da garantia, conforme o caso, na forma acima indicada. Caso contrário, ficará a **Outorgada Hipotecária** automaticamente sub-rogada na indenização que vier a ser paga pelo poder expropriante em relação às Unidades objeto da Hipoteca, até o limite do saldo das Obrigações Garantidas, sendo garantido à **Outorgante Hipotecante** discutir judicialmente os valores propostos pelo poder expropriante, se for de seu interesse. 6.2. A **Outorgante Hipotecante**, desde já, de forma irrevogável e irretirável, nos termos do artigo 683 do Código Civil Brasileiro, constitui a **Outorgada Hipotecária** como sua bastante procuradora para receber todas as quantias referentes a pagamentos e indenizações pagas pelo Poder Expropriante, pela seguradora e/ou por quem de direito, por força de desapropriação, integral ou parcial, por qualquer forma ou

a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. **10.3.** O disposto no item anterior prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente. **10.4.** A ocorrência de uma ou mais hipóteses supra referidas não implicará em novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido. **10.5.** As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos sucessores e cessionários ou promitentes cessionários das Partes. **10.6.** A **Outorgante Hipotecante** responde pelas custas e emolumentos referentes à lavratura e registro da presente escritura, assim como pelas custas relativas a emolumentos e despachante para obtenção de certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, se necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação. **10.7.** Fica desde logo estipulado que a presente escritura revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto. **10.8.** Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste instrumento, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso desta hipoteca. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços do preâmbulo em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço. **10.9.** Exceto se de outra forma aqui disposta, os termos definidos terão o significado a eles atribuídos na Cédula. Em caso de conflito entre as definições contidas nesta escritura e na Cédula, as definições contidas na Cédula prevalecerão. **ONZE: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO - 11.1.** O presente instrumento será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a esta escritura ou à sua execução, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma desta cláusula. **11.2.** As Partes deliberam e elegem que o foro competente para o conhecimento e propositura de demandas será o Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em substituição a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. **DOZE: DISPOSIÇÕES FINAIS - 12.1.** A **Outorgante Hipotecante** apresenta neste ato (a) a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às [] do dia [], válida até [], código de controle da certidão sob o nº [], que fica arquivada nestas notas, na pasta nº [], às fls. []. Para os efeitos da Lei Federal nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985 e seu regulamento Decreto nº. 93.240, de 9 de setembro de 1986: (a) a **Outorgante Hipotecante** declara que, sobre as Unidades objeto da Hipoteca, inexistem feitos ajuizados fundados em ações reais e pessoais reipersecutórias; (b) a **Outorgante Hipotecante** apresenta: (i) a certidão de propriedade das Unidades, expedidas pelo []º Registro de Imóveis de []; (c) as Certidões Negativas de Débitos de Tributos Imobiliários, emitidas via Internet pela Prefeitura do Município de São Paulo às [] horas do dia [], código de Controle nº [] (contribuinte nº []), e, (d) a Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas com Efeito de Negativa, sob nº [], expedida pelo



Poder Judiciário - Justiça do Trabalho em [REDACTED], às [REDACTED], Válida até [REDACTED], que ficam arquivadas nestas notas, na pasta nº [REDACTED], às fls.: [REDACTED]. 12.2. A **Outorgada Hipotecária** declara ter pleno conhecimento da Lei Federal nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto nº. 93.240, de 9 de setembro de 1986, dispensando para a lavratura deste ato o arquivamento nestas notas, pois recebeu da **Outorgante Hipotecante**, todas as certidões previstas em referida Lei Federal, que ficam sob sua guarda. 12.3. As Partes foram cientificadas da possibilidade de obtenção prévia da Certidão de Débitos Trabalhistas, nos termos do artigo 642 da Consolidação das Leis do Trabalho ("CLT"), com a redação dada pela Lei nº. 12.440, de 7 de julho 2011. 15.2. **Em cumprimento à determinação constante do Provimento nº 13/2012, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado de São Paulo, foi efetuada a consulta ao banco de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, com resultado negativo, nos termos do Relatório de Consulta de Indisponibilidade, HASH nº [REDACTED] - CNPJ pesquisado [REDACTED] de propriedade de [REDACTED] na data [REDACTED] às [REDACTED] - Relatório de Indisponibilidade - Nenhum resultado encontrado para o filtro selecionado.** 12.4. Finalmente, pelas Partes contratantes, me foi dito que aceitam a presente escritura, em todos os seus expressos termos, relações e dizeres, tal qual nela se contém e declara. A pedido das partes lhes lavrei a presente escritura que, depois de lida e achada conforme, aceitaram-na, outorgaram-na e a assinam, dispensando as testemunhas instrumentárias, dou fé. Eu, _____

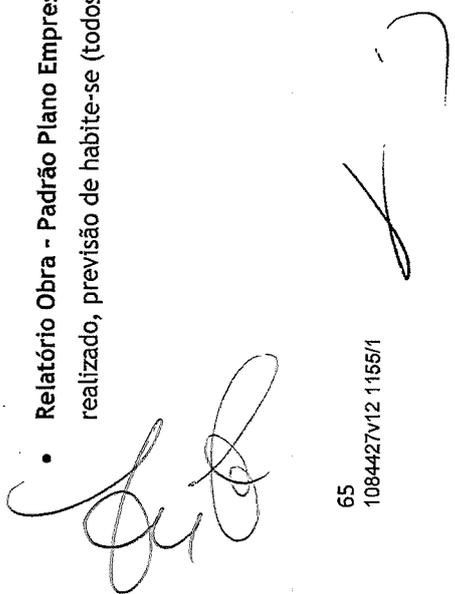


Unidade Garagem	Cilindro	Receita / Banco	Contrato	Parcela	Sq.	DataVcto	DataOrg	ValorOriginal	Correção	Reneg.	Emprego/Desconto	Taxa Adicional	Raz. Inf. Projetado	Pagamento a Maior Juros Contratual	ValorPago	Valor a Receber
Emprego: 001 - YDU_XXXXXXXXXX		XXXXX	XXX	XXX	001001	XX/XX/XXXX	XX/XX/XX	XXXXXXXXXX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	XXXXXX	0,00
Bilogo: 001 - YDU_XXXXX																

• Fluxo de Caixa SPE Nominal:

CONSOLIDADOR CAIXA NOMINAL		Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7
Totais								
Morrinãt								
VPL								
Receita Bruta		-	-	-	-	-	-	-
(-) Comissão e Prêmio		-	-	-	-	-	-	-
Receita (Liq. Comissão)		-	-	-	-	-	-	-
(-) Impostos		-	-	-	-	-	-	-
(-) Custo Terreno		-	-	-	-	-	-	-
(-) Projetos		-	-	-	-	-	-	-
(-) Custo Construção		-	-	-	-	-	-	-
(-) Despesas Incorporação		-	-	-	-	-	-	-
(-) Despesas MKT		-	-	-	-	-	-	-
Financiamento Bancário		-	-	-	-	-	-	-
(-) Juros Financiamento		-	-	-	-	-	-	-
(-) Amortização Financiamento		-	-	-	-	-	-	-
(-) Outros Despesas Banco		-	-	-	-	-	-	-
(-) Taxas		-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa		-	-	-	-	-	-	-
Fluxo Caixa Acumulado		-	-	-	-	-	-	-
3,65%		-	-	-	-	-	-	-
PIS e Cofins Sobre Receita Nominal		-	-	-	-	-	-	-
Totais								
CONSOLIDADOR CAIXA VPL								
Fluxo de Caixa VPL		-	-	-	-	-	-	-
Fluxo Caixa Acumulado VPL		-	-	-	-	-	-	-

• Relatório Obra - Padrão Plano Empresário, antes do plano empresário relatório You indicando: Custo realizado e a incorrer, % Obra concluído, % obra realizado, previsão de habite-se (todos os itens com orçado x realizado).



ANEXO VI – NOTIFICAÇÃO

NOTIFICAÇÃO

São Paulo, [] de [] de 2018.

À
FORTE SECURITIZADORA S.A. (“Securizadora”)
Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41
São Paulo - SP, CEP 04551-010

com cópia para
COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP (“Credor”)
Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico
Porto Alegre - RS, CEP 90010-190

Ref.: **Solicitação de desembolso parcial no âmbito Cédula de Crédito Bancário nº 41500567-1**

Prezados Senhores,

1. Fazemos referência ao item 4.2. da Cédula de Crédito Bancário nº 41500567-1, emitida por **STONE YI EMPREENDIMENTO 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 54, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.083.009/0001-83, em 14 de setembro de 2018 (“Cédula” e “Emitente”, respectivamente), para solicitar a realização do desembolso parcial do Valor de Principal, conforme definido na referida Cédula, em atenção ao cronograma de pagamento do preço de aquisição do Imóvel, nos termos do “[Compromisso de Venda e Compra do Imóvel]”, celebrado em [] de [] de [] junto a [Vendedores], [qualificação completa] (“Vendedores”).

2. Para tanto, solicitamos que seja realizado o pagamento do valor de R\$ [] ([]), o qual deverá ser realizado em [] de [] de [], até às [] horas, imediatamente após a comunicação da Emitente confirmando a assinatura da escritura definitiva de venda e compra pelos vendedores do Imóvel, mediante transferência eletrônica disponível – TED, por conta e ordem da Emitente, para as seguintes contas correntes, de titularidade dos Vendedores:

Valor: R\$ [] ([])
Titular da Conta: []
Banco: []
Agência: []
Conta: []
CNPJ: []

3. Servirão os comprovantes da referida operação como recibo e prova de quitação parcial do Valor de

Principal.

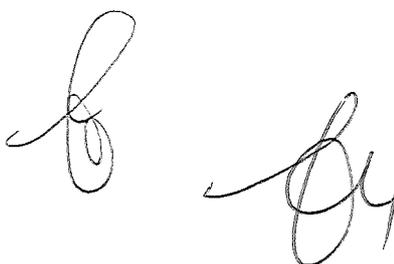
4. Esta notificação prevalece perante qualquer notificação anterior.

Atenciosamente,

STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Handwritten signatures in black ink, consisting of two distinct cursive marks.

ANEXO VII – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento	Cartório	Matriculas (a serem unificadas)	% Lastro	Montante de recursos destinados ao
				Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos (R\$)
Empreendimento Imobiliário (conforme definido nesta Cédula)	13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo	66.848, 83.706, 100.221, 71.661, 42.032, 14.999, 6.941, 6.942, 68.033, 29.193, 56.180, transcrição 38.912, 27.533, 5.046, 19.776, 899, 45.750, 42.765 e 82.427	100%	R\$55.000.000,00

Cronograma Estimado

Período	Mês	Pagamentos Imóveis A	Pagamentos Imóveis B	Desenvolvimento e Obras	Total mês	Acumulado	% Incorrido	% Acumulado
Emissão	set-18	R\$708.333,33	R\$963.666,67	R\$80.346,85	R\$1.752.346,85	R\$1.752.346,85	7,01%	7,01%
1	out-18	R\$25.000,00	R\$963.666,67	R\$326.859,40	R\$1.315.526,07	R\$3.067.872,92	5,26%	12,27%
2	nov-18	R\$25.000,00		R\$273.834,15	R\$298.834,15	R\$3.366.707,06	1,20%	13,47%
3	dez-18	R\$355.000,00		R\$50.225,82	R\$405.225,82	R\$3.771.932,88	1,62%	15,09%
4	jan-19	R\$355.000,00		R\$10.788,32	R\$365.788,32	R\$4.137.721,20	1,46%	16,55%
5	fev-19	R\$355.000,00		R\$11.080,19	R\$366.080,19	R\$4.503.801,39	1,46%	18,02%
6	mar-19	R\$355.000,00		R\$1.186.065,45	R\$1.541.065,45	R\$6.044.866,84	6,16%	24,18%
7	abr-19	R\$25.000,00		R\$1.188.702,95	R\$1.213.702,95	R\$7.258.569,79	4,85%	29,03%
8	mai-19	R\$25.000,00		R\$1.168.150,40	R\$1.193.150,40	R\$8.451.720,20	4,77%	33,81%
9	jun-19	R\$25.000,00		R\$1.170.650,40	R\$1.195.650,40	R\$9.647.370,60	4,78%	38,59%
10	jul-19	R\$25.000,00		R\$1.170.087,90	R\$1.195.087,90	R\$10.842.458,50	4,78%	43,37%
11	ago-19	R\$25.000,00		R\$1.200.087,90	R\$1.225.087,90	R\$12.067.546,41	4,90%	48,27%
12	set-19	R\$25.000,00		R\$1.176.150,40	R\$1.201.150,40	R\$13.268.696,81	4,80%	53,07%
13	out-19	R\$25.000,00		R\$1.309.494,87	R\$1.334.494,87	R\$14.603.191,69	5,34%	58,41%
14	nov-19	R\$25.000,00		R\$1.229.604,52	R\$1.254.604,52	R\$15.857.796,21	5,02%	63,43%
15	dez-19	R\$25.000,00		R\$1.267.224,29	R\$1.292.224,29	R\$17.150.020,49	5,17%	68,60%
16	jan-20	R\$25.000,00		R\$123.956,51	R\$148.956,51	R\$17.298.977,00	0,60%	69,20%
17	fev-20	R\$25.000,00		R\$137.869,94	R\$162.869,94	R\$17.461.846,94	0,65%	69,85%
18	mar-20	R\$25.000,00		R\$150.160,77	R\$175.160,77	R\$17.637.007,71	0,70%	70,55%
19	abr-20	R\$25.000,00		R\$174.742,41	R\$199.742,41	R\$17.836.750,12	0,80%	71,35%
20	mai-20	R\$25.000,00		R\$187.033,24	R\$212.033,24	R\$18.048.783,36	0,85%	72,20%
21	jun-20	R\$25.000,00		R\$199.324,06	R\$224.324,06	R\$18.273.107,42	0,90%	73,09%
22	jul-20	R\$25.000,00		R\$294.948,22	R\$319.948,22	R\$18.593.055,63	1,28%	74,37%

23	ago-20	R\$25.000,00		R\$313.384,45	R\$338.384,45	R\$18.931.440,08	1,35%	75,73%
24	set-20	R\$25.000,00		R\$337.966,10	R\$362.966,10	R\$19.294.406,18	1,45%	77,18%
25	out-20	R\$25.000,00		R\$350.256,92	R\$375.256,92	R\$19.669.663,10	1,50%	78,68%
26	nov-20	R\$25.000,00		R\$387.129,39	R\$412.129,39	R\$20.081.792,49	1,65%	80,33%
27	dez-20	R\$25.000,00		R\$403.943,02	R\$428.943,02	R\$20.510.735,51	1,72%	82,04%
28	jan-21	R\$25.000,00		R\$332.900,51	R\$357.900,51	R\$20.868.636,02	1,43%	83,47%
29	fev-21	R\$25.000,00		R\$328.766,11	R\$353.766,11	R\$21.222.402,12	1,42%	84,89%
30	mar-21	R\$25.000,00		R\$316.475,28	R\$341.475,28	R\$21.563.877,40	1,37%	86,26%
31	abr-21	R\$25.000,00		R\$304.184,46	R\$329.184,46	R\$21.893.061,86	1,32%	87,57%
32	mai-21	R\$25.000,00		R\$290.845,36	R\$315.845,36	R\$22.208.907,22	1,26%	88,84%
33	jun-21	R\$25.000,00		R\$278.554,54	R\$303.554,54	R\$22.512.461,76	1,21%	90,05%
34	jul-21	R\$25.000,00		R\$253.972,89	R\$278.972,89	R\$22.791.434,65	1,12%	91,17%
35	ago-21	R\$25.000,00		R\$239.671,06	R\$264.671,06	R\$23.056.105,71	1,06%	92,22%
36	set-21	R\$25.000,00		R\$233.525,64	R\$258.525,64	R\$23.314.631,35	1,03%	93,26%
37	out-21	R\$25.000,00		R\$227.380,23	R\$252.380,23	R\$23.567.011,58	1,01%	94,27%
38	nov-21	R\$25.000,00		R\$451.238,49	R\$476.238,49	R\$24.043.250,07	1,90%	96,17%
39	dez-21	R\$25.000,00		R\$438.947,67	R\$463.947,67	R\$24.507.197,74	1,86%	98,03%
40	jan-22	R\$15.000,00		R\$432.802,26	R\$447.802,26	R\$24.955.000,00	1,79%	99,82%
41	fev-22	R\$15.000,00		R\$0,00	R\$15.000,00	R\$24.970.000,00	0,06%	99,88%
42	mar-22	R\$15.000,00		R\$0,00	R\$15.000,00	R\$24.985.000,00	0,06%	99,94%
43	abr-22	R\$15.000,00		R\$0,00	R\$15.000,00	R\$25.000.000,00	0,06%	100,00%
44	mai-22			R\$0,00	R\$0,00	R\$25.000.000,00	0,00%	100,00%
45	jun-22			R\$0,00	R\$0,00	R\$25.000.000,00	0,00%	100,00%
46	jul-22			R\$0,00	R\$0,00	R\$25.000.000,00	0,00%	100,00%
47	ago-22			R\$0,00	R\$0,00	R\$25.000.000,00	0,00%	100,00%
48	set-22			R\$0,00	R\$0,00	R\$25.000.000,00	0,00%	100,00%
49	out-22			R\$0,00	R\$0,00	R\$25.000.000,00	0,00%	100,00%
50	nov-22			R\$0,00	R\$0,00	R\$25.000.000,00	0,00%	100,00%
51	dez-22			R\$0,00	R\$0,00	R\$25.000.000,00	0,00%	100,00%
52	jan-23			R\$0,00	R\$0,00	R\$25.000.000,00	0,00%	100,00%
53	fev-23			R\$0,00	R\$0,00	R\$25.000.000,00	0,00%	100,00%
54	mar-23			R\$0,00	R\$0,00	R\$25.000.000,00	0,00%	100,00%
55	abr-23			R\$0,00	R\$0,00	R\$25.000.000,00	0,00%	100,00%

ANEXO VIII – DESPESAS DE EMISSÃO

Custos Flat

Emissão	Agente	Base	Estimativa	Imposto	Valor
Securizadora	Fortesec	Fixo	120.000,00	-	120.000,00
Assessoria Legal	Madrona	Fixo	74.000,00	14,53%	86.580,09
Banco Distribuidor	Planner	Fixo	20.000,00	-	20.000,00
Companhia Hipotecária	CHP	Fixo	20.000,00	-	20.000,00
Pré-Registro 476	CETIP	Fixo	582,5	-	582,5
Registro do CRI	CETIP	% do CRI	14.637,85	-	14.637,85
Módulo de Distribuição	CETIP	% do CRI	4.283,88	-	4.283,88
Ag. Custódia - Implantação	Simp. Pavarini	Fixo	5.000,00	9,65%	5.534,03
Cartório		Estimado	21.000,00		21.000,00
Anbima		Estimado	1.388,00		1.388,00
TOTAL DESPESAS EMISSÃO					294.006,35

Custos Estimados do Patrimônio Separado

Manutenção	Agente	Base	Estimativa	Imposto	Periodicidade	Total Ano	Total Mes
Administração CRI	Fortesec	fixo	4.000,00	11,15%	Mensal	54.023,64	4.446,00
Agente Fiduciário	Simp. Pavarini	fixo	16.000,00	9,65%	Anual	17.708,91	1.475,74
Custódia CCI	Simp. Pavarini	fixo	3.000,00	9,65%	Anual	3.320,42	276,70
Acompanhamento SPE/M. Servicer	A Definir	Fixo	A Definir	0,00%	A Definir	A definir	A definir
Escriturador	Itaú	fixo	1.000,00	0,00%	Mensal	12.000,00	1.000,00
Contabilidade	A Definir	Fixo	200,00	0,00%	Mensal	2.400,00	200,00
CETIP	Cetip	Variável	400,00	0,00%	Mensal	4.800,00	400,00
Auditoria	A Definir	Fixo	400,00	0,00%	Mensal	4.800,00	400,00
Despesas Operacionais		Variável	500,00			6.000,00	500,00
105.052,97						8.698,44	

ANEXO IX – MODELO DE RELATÓRIO TRIMESTRAL

RELATÓRIO TRIMESTRAL ACERCA DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

Período de: [] a [].

STONE YI EMPREENDIMENTO 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 54, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita perante o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 21.083.009/0001-83 (“Emitente”), neste ato representada na forma de seu contrato social, vem, por meio do presente, declarar que, no período compreendido entre [] a [], transferiu R\$ [] ([]) dos recursos relativos à Cédula de Crédito Bancário nº 41500567-1 de emissão da Emitente, ao Empreendimento Alvo, conforme abaixo descrito:

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Endereço	Cartório/ Matrícula	CNPJ/MF	Percentual do Recurso Utilizado	Valor gasto
[]	[]	[]	21.083.009/0001-83	[]	[]
Total utilizado no trimestre				[]	[]
Total devido				[]%	R\$ []

São Paulo, [] de [] de [].

STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

