

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES:

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

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

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 ("Cessionária" ou "Securitizadora"); e

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 ("Devedora").

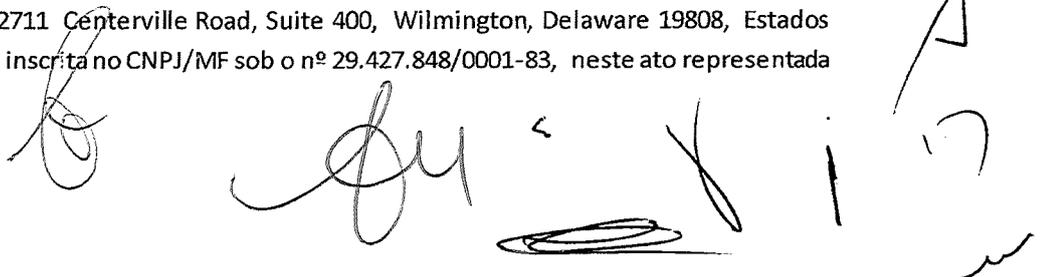
(sendo a Cedente, a Cessionária e a Devedora denominados, conjuntamente, como "Partes" e, individualmente, como "Parte")

E, ainda, na qualidade de fiadores e intervenientes anuentes:

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.284.204/0001-18, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("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, nº 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, neste ato representada



por seu representante legal devidamente constituído (“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, neste ato representada na forma de seu contrato social (“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

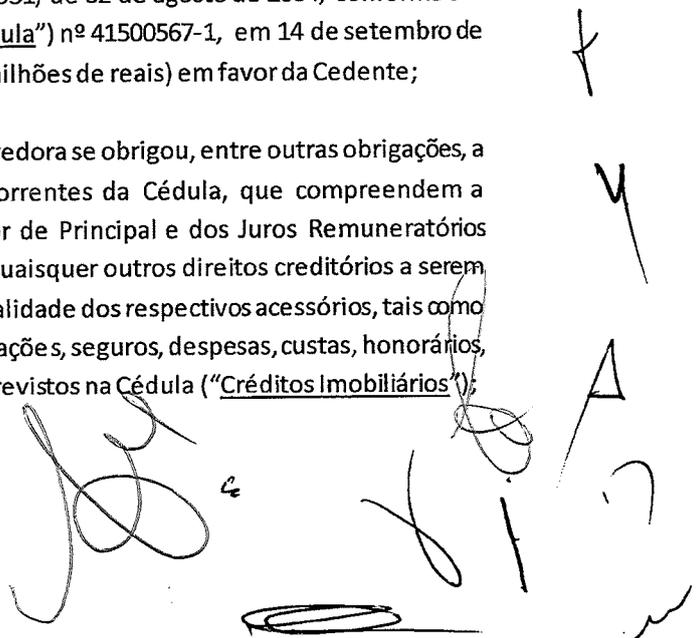
CID VINHATE FERRARI FILHO, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 9.821.446, inscrito no CPF/MF sob nº 064.457.248-50, com endereço comercial na Rua Hungria, nº 620, 10º andar, Jardim Europa, CEP 01455-000 (“Cid” e, em conjunto com a You Inc, Abrão, PRP, Toledo Ferrari e Carlos, doravante denominados, em conjunto, simplesmente como “Fiadores” e, individual e indistintamente, como “Fiador”).

e, ainda, como interveniente anuente para prestar seu de acordo com os termos, condições e implementação da operação:

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 (“Cônjuge” e, em conjunto com os Fiadores, doravante denominados simplesmente como “Intervenientes Anuentes”);

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) A Devedora 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 2014, no valor de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) em favor da Cedente;
- b) Em decorrência da emissão da Cédula, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar ao Cedente, os créditos imobiliários decorrentes da Cédula, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor de Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Devedora por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula (“Créditos Imobiliários”);



c) A Devedora 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;

d) Após a aquisição dos Imóveis B, a Devedora 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 Devedora;

e) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor de Principal ou saldo de Valor de Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), a Devedora se obrigou a outorgar as garantias abaixo elencadas:

(i) alienação fiduciária das quotas representativas da totalidade do capital social da Devedora ("Alienação Fiduciária de Quotas"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças*", celebrado nesta data entre a Devedora, seus respectivos sócios e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas");

(ii) alienação fiduciária dos Imóveis A ("Alienação Fiduciária dos Imóveis A"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças*", celebrado nesta data entre a Devedora e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis");

(iii) promessa de alienação fiduciária dos Imóveis B para cuja aquisição será destinada parte dos recursos líquidos captados pela Devedora no âmbito da CCB, nos termos do item 9 do Quadro Resumo da referida CCB ("Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis" e "Alienação Fiduciária dos Imóveis B", que, quando referidos em conjunto com a Alienação Fiduciária dos Imóveis A, doravante denominadas simplesmente como "Alienação Fiduciária de Imóveis"), nos termos do "*Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças*", celebrado nesta data entre a Devedora e a Securitizadora ("Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel");

(iv) cessão fiduciária ("Cessão Fiduciária") da totalidade dos recursos de titularidade da

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page. On the right side, there are vertical initials 'F' and 'M'. At the bottom right, there are initials 'A' and 'i'. In the center and left, there are several large, stylized handwritten signatures.

Devedora oriundos da comercialização das Unidades (conforme definido na Cédula ("Direitos Creditórios"), formalizada nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Devedora e a Securitizadora na forma do Anexo III da Cédula ("Contrato de Cessão Fiduciária");

(v) hipoteca sobre as Unidades, conforme definido na Cédula ("Hipoteca" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Promessa de Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária, são doravante denominadas simplesmente como "Garantias"), a ser formalizada por meio da celebração de "*Escritura Pública de Constituição de Hipoteca*" ("Escritura de Hipoteca"), a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora na forma do Anexo IV da Cédula.

f) Sem prejuízo das garantias prestadas no âmbito da CCB, os Fiaidores outorgam, neste ato, a Fiança (conforme definido abaixo) em garantia às Obrigações Garantidas;

g) A Securitizadora 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 a Forma Escritural*" celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e a **SIMPLIC 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");

h) A Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários;

i) A Cedente, neste sentido, ao celebrar este instrumento, tem interesse em ceder os Créditos Imobiliários, e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquiri-los para vincular os Créditos Imobiliários e suas garantias aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 183ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI"), por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*", celebrado, nesta data, entre a Cessionária e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI ("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 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.J, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação" ("Contrato de Distribuição"); e

k) As Partes e os Intervenientes Anuentes 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 e os Intervenientes Anuentes celebrar este "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos 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. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor).

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

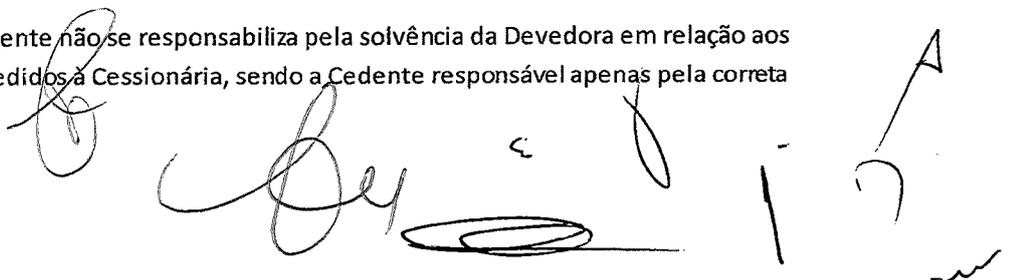
1.1. Cessão e Transferência: Este Contrato tem por objeto a cessão e transferência onerosa, pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB formalizado nesta data, inclusive a totalidade dos direitos referentes às Garantias ("Cessão de Créditos").

1.1.1. A Cessão de Créditos é realizada a título oneroso sem qualquer espécie de coobrigação ou solidariedade da Cedente.

1.2. Abrangência: Nos termos dos artigos 287 e 893 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil Brasileiro"), a cessão dos Créditos Imobiliários compreende a cessão de todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos Créditos Imobiliários.

1.2.1. Em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, as garantias objeto dos Contratos de Garantias foram outorgadas em favor da Cessionária.

1.3. Solvência: A Cedente não se responsabiliza pela solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo a Cedente responsável apenas pela correta



constituição, existência e validade dos Créditos Imobiliários.

1.4. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente se obriga a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias, nesta data, para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa. A Cedente não assume qualquer coobrigação, e não se responsabilizará pela adimplência ou solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à Cessionária, sendo a Cedente responsável apenas pela correta formalização, existência e validade da CCB.

1.5. Emissão dos CRI: Este Contrato se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, a ser emitida pela Cessionária, serão vinculados aos CRI até que se complete a amortização integral destes. Considerando-se essa motivação, as Partes reconhecem que é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e conformação estabelecidos na CCB neste Contrato e na Escritura de Emissão de CCI, sendo certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI.

1.6. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias, a Conta Centralizadora, abaixo definido, e a Conta Arrecadadora (conforme definida na Cédula e no Contrato de Cessão Fiduciária):

- (a) constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");
- (b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, dos respectivos custos decorrentes da manutenção e administração do CRI, bem como todos os custos e despesas relacionados ao Patrimônio Separado conforme previsto no Termo de Securitização;
- (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão relacionados.

1.7. Pagamento dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato, a partir desta data, todos e quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, conforme previsto neste instrumento, serão devidos integralmente e pagos diretamente à Cessionária, mediante depósito na conta corrente nº 17304-7, agência 0869-8, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Cessionária ("Conta Centralizadora"), sendo que tais recursos serão utilizados conforme disposto no Termo de Securitização.

1.7.1. Caso recebam indevidamente quaisquer recursos oriundos dos Créditos Imobiliários, a Cedente se obriga, desde já, a repassar tais recursos para a Conta Centralizadora em até 2 (dois) Dias Úteis da data de recebimento.

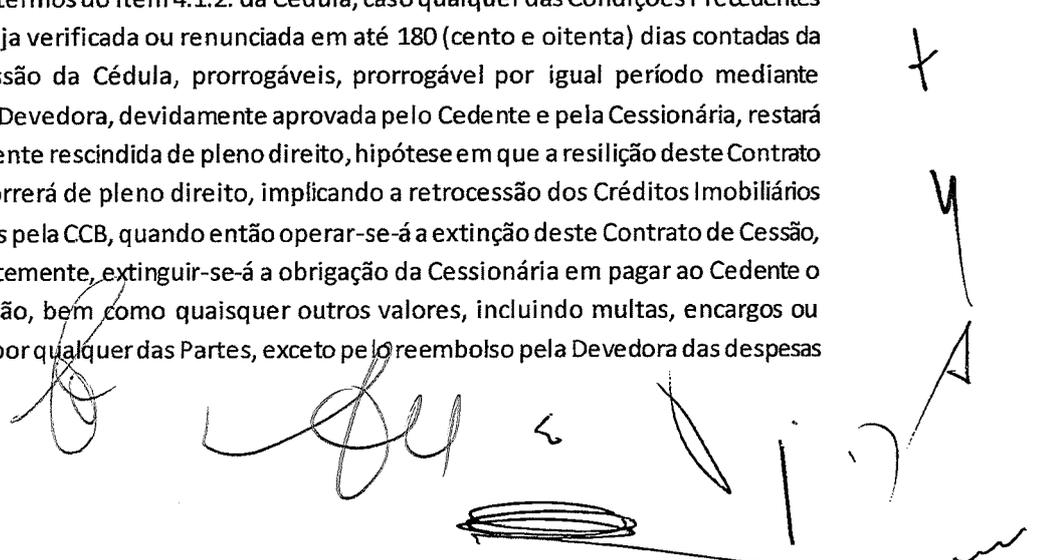
1.8. Documentos da Operação: Para fins deste instrumento, são considerados "Documentos da Operação": (i) a Cédula, (ii) este Contrato de Cessão, (iii) a Escritura de Emissão de CCI, (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vi) o Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel (bem como os contratos de alienação fiduciária dos Imóveis B quando forem celebrados); (vii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (viii) as Escrituras de Emissão de Hipoteca; (ix) o Termo de Securitização; (x) o Contrato de Distribuição; e (xi) os boletins de subscrição a serem firmados por cada um dos subscritores dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DA CCB E DO VALOR DE AQUISIÇÃO

2.1. Valor de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Cedente, o valor de R\$24.771.176,79 (vinte e quatro milhões, setecentos e setenta e um mil, cento e setenta e seis reais e setenta e nove centavos) ("Valor de Aquisição"), no tempo e forma estabelecidos na cláusula 2.2 infra.

2.1.1. O pagamento à Cedente, do Valor de Aquisição será realizado pela Cessionária exclusivamente com os recursos da integralização dos CRI, após o cumprimento das Condições Precedentes, conforme definidas no item 4.1. da CCB.

2.1.2. Nos termos do item 4.1.2. da Cédula, caso qualquer das Condições Precedentes da CCB não seja verificada ou renunciada em até 180 (cento e oitenta) dias contadas da data de emissão da Cédula, prorrogáveis, prorrogável por igual período mediante solicitação da Devedora, devidamente aprovada pelo Cedente e pela Cessionária, restará automaticamente rescindida de pleno direito, hipótese em que a rescisão deste Contrato de Cessão ocorrerá de pleno direito, implicando a retrocessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCB, quando então operar-se-á a extinção deste Contrato de Cessão, e, conseqüentemente, extinguir-se-á a obrigação da Cessionária em pagar ao Cedente o Valor de Cessão, bem como quaisquer outros valores, incluindo multas, encargos ou penalidades, por qualquer das Partes, exceto pelo reembolso pela Devedora das despesas



que tenham sido incorridas pela Cessionária em razão da operação de emissão de CRI. Nesta hipótese, ficará a Devedora obrigada a ressarcir quaisquer despesas eventualmente incorridas pela Cedente e pela Cessionária ou pelo Agente Fiduciário referentes à emissão da CCI e dos CRI.

2.2. Pagamento do Valor de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Devedora, por conta e ordem da Cedente, a título de desembolso da Cédula, o Valor de Aquisição da seguinte forma:

(i) Após o cumprimento integral das Condições Precedentes, conforme previsto na CCB, **(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, por conta e ordem da Devedora, na conta corrente de titularidade dos vendedores dos Imóveis A e dos Imóveis B, conforme o caso, a ser expressamente indicada pela Devedora à Cedente e à Cessionária previamente ao desembolso, na forma do Anexo VI da 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 Devedora por meio de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) para a conta corrente nº 03584-9, agência 0910, mantida no Banco Itau, de titularidade da Devedora; **(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 da Cédula, observado o disposto no item 2.2.1 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 2.2.1 e 2.2.3 abaixo, o valor remanescente do Valor de Aquisição que não for liberado na forma do item (i) acima, será liberado à Devedora, 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.

2.2.1. A Devedora desde já concorda que o valor referente às despesas relacionadas à emissão dos CRI, mencionado no item 2.2(i)(c) acima, será retido pela Cessionária na Conta Centralizadora e utilizado para fazer frente às referidas despesas por conta e ordem a Devedora, 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 deste Contrato de Cessão.

2.2.2. Caso os CRI venham a ser integralizados antes de cumpridas as Condições Precedentes da CCB, os valores que tenham sido pagos pelos investidores dos CRI à Cessionária a título de integralização dos CRI nos termos dos respectivos boletins de subscrição deverão ser investidos pela Cessionária em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa do Itaú Unibanco S.A. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos serão acrescidos ao Valor de Aquisição, líquidos de impostos.

2.2.3. Conforme previsto no Termo de Securitização, os CRI poderão ser integralizados com deságio. Sendo assim, considerando que o Valor de Aquisição será desembolsado diretamente pela Cessionária à Devedora, por conta e ordem da Cedente, a Devedora desde já toma ciência e concorda que o valor a ser desembolsado à Devedora em razão da Cédula poderá ser inferior ao Valor de Principal estabelecido na Cédula, em razão e em conformidade com a integralização dos CRI com deságio.

2.3. Posição Contratual: Fica ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico não representa, em qualquer hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente na CCB, sendo desde já ajustado pelas Partes que a cessão dos direitos objetos deste Contrato limita-se aos Créditos Imobiliários decorrentes da relação existente entre a Cedente e a Devedora, nos termos da CCB e dos direitos dela decorrentes.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS DECLARAÇÕES

3.1. Declarações de Parte a Parte e dos Intervenientes Anuentes: Cada uma das Partes e os Intervenientes Anuentes declara e garante às outras Partes e aos outros Intervenientes Anuentes 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, conforme aplicável; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada;

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page. On the right side, there are vertical initials 'f' and 'y'. Below them, there are several large, stylized signatures in black ink, including one that appears to be 'L. A.' and another that is more abstract. There is also a circular stamp or mark near the bottom center.

(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) a transferência da titularidade da CCB, nos termos deste Contrato, não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Cedente e o Cessionário; 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.

3.2. Declaração da Devedora: A Devedora declara, ainda, que cumpriu todas as condições e recomendações propostas pelos advogados que assessoraram na aquisição dos Imóveis A e dos Imóveis B nos respectivos relatórios referentes às aquisições previamente à lavratura da escritura de venda e compra de cada um dos referidos imóveis.

3.3. Declarações da Cedente sobre a CCB: A Cedente declara, ainda, que:

(i) a CCB foi regularmente emitida e permanece válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nela indicados; e

(ii) a CCB encontra-se livre e desembaraçada de qualquer ônus e gravames.

3.4. Declarações da Cessionária: A Cessionária declara, sob as penas da lei, que (i) avaliou o crédito da Devedora e dos Fiadores de acordo com seus próprios meios; (ii) avaliou os Documentos da Operação sob o aspecto legal por meio de seus assessores legais próprios; (iii) não se baseou em quaisquer avaliações feitas pela Cedente em relação aos créditos da Devedora e dos Fiadores e/ou à formalização jurídica dos Documentos da Operação.

3.5. Declarações dos Fiadores: Os Fiadores declaram, sob as penas da lei que estão cientes e avaliaram todos os termos e condições da CCB, incluindo, mas não se limitando, aos valores devidos pela Devedora, bem como aos Eventos de Vencimento Antecipado.

3.6. Obrigação de Indenização: Em nenhuma hipótese a Cedente será responsável pelos riscos, custos e ônus relativos a demandas ou processos judiciais relacionados à presente cessão, aos Créditos Imobiliários ou a CCB ou, ainda, à constituição de quaisquer outras garantias vinculadas à presente operação.

3.6.1. A Devedora deverá ressarcir e indenizar a Cedente por qualquer ônus ou custo, de qualquer natureza, inclusive os derivados do pagamento de condenações judiciais transitadas em julgado, de custas processuais ou da prestação de garantias ao juízo, decorrentes de tais condenações, sempre que decorrentes de ação ou omissão devidamente comprovadas e que envolvam culpa grave ou dolo (“Indenização”). A Indenização será devida na data em que a Cedente for compelida a efetuar o respectivo pagamento judicial ou a prestar a correspondente garantia ao juízo.

CLÁUSULA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: A administração ordinária dos Créditos Imobiliários caberá à Cessionária, incluindo-se nessas atividades:

(i) a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas na CCB, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos da CCB; e

(ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação.

4.2. Acompanhamento dos Eventos de Vencimento Antecipado: O acompanhamento dos eventos de vencimento antecipado da CCB será realizado pela Cessionária, a quem caberá adotar as providências estabelecidas, para essas situações, conforme previsto na CCB.

CLÁUSULA QUINTA - FIANÇA

5.1. Garantia Fidejussória: Os Fiaidores assumem, neste ato, como fiaidores e principais pagadores, nas proporções referidas no item 5.1.3 abaixo, e sem qualquer benefício de ordem, o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas (“Fiança”), renunciando expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e nos artigos 130 e 794 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).

5.1.1. Para todos os fins da CCB e dos demais Documentos da Operação, a Fiança ora prestada passará a integrar o conceito de “Garantias” previsto na CCB.

5.1.2. “Obrigações Garantidas” significa o fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito de correntes da CCB, com valor total de principal de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), acrescido de juros, conforme previsto na CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB e deste Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação, bem como os custos de manutenção do Patrimônio Separado.

5.1.3. Para fins da Fiança ora outorgada, os Fiaidores responderão pelo pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas de forma limitada, nas seguintes proporções:

- (i) Sem prejuízo do disposto no item (ii) abaixo, You Inc e Abrão respondem, de forma solidária entre si e sem qualquer benefício de ordem, por 10% (dez por cento) das Obrigações Garantidas;
- (ii) You Inc, Abrão e PRP respondem, de forma solidária entre si e sem qualquer benefício de ordem, por 60% (sessenta por cento) das Obrigações Garantidas;
- (iii) Toledo Ferrari, Carlos e Cid respondem, de forma solidária entre si e sem qualquer benefício de ordem, por 30% (trinta) por cento das Obrigações Garantidas.

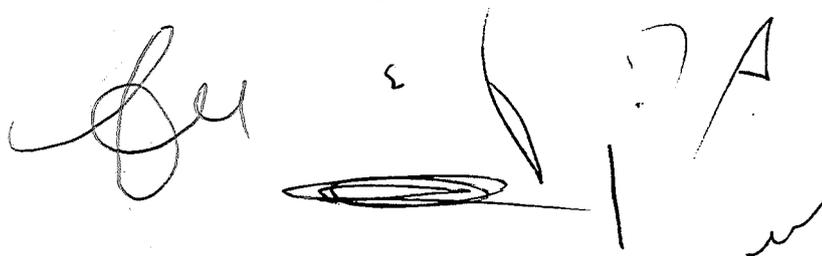
5.1.4. Fica assegurado aos Fiadores o direito de regresso contra a Devedora, caso tenham adimplido qualquer obrigação não cumprida pela Devedora perante a Cessionária, podendo propor contra a Devedora todas as medidas judiciais cabíveis para recebimento do seu crédito, ficando certo que, mediante o pagamento de qualquer valor inadimplido à Cessionária, os Fiadores sub-rogar-se-ão automaticamente nos direitos de recebimento dos respectivos valores contra a Devedora, observado, entretanto, que os Fiadores desde já concordam e obrigam-se a exigir e/ou demandar a Devedora, somente após a liquidação integral das obrigações oriundas da CCB, deste Contrato de Cessão e, conseqüentemente, dos CRI.

5.1.5. Caso os Fiadores deixem de pagar qualquer valor sob a Fiança nos prazos aqui estabelecidos, os Fiadores ficarão imediatamente constituídos em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial e deverá pagar desde a data do inadimplemento até a data do seu efetivo pagamento, sobre o referido valor não pago, os mesmos encargos moratórios, incluindo, mas não limitado, às multas, juros de mora e atualizações, devidos nos termos da CCB e deste Contrato de Cessão.

5.1.6. Outorga Uxória. A Cônjuge, acima qualificada, neste ato e para os fins do artigo 1.647, inciso III do Código Civil, manifesta sua integral concordância e aceitação em relação à Fiança prestada no âmbito deste Contrato de Cessão, anuindo com todos os termos e condições que a regem, previstos no presente instrumento e por estipulação legal, declarando conhecer integralmente e autorizar todas as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Fiadores neste Contrato de Cessão e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA SEXTA - DA GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

6.1. Documentos Comprobatórios: A Cessionária será responsável pela guarda dos Contratos de Garantia.



CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. 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 Cedente:

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP

Rua Sete de Setembro, nº 601, Térreo, Centro Histórico
CEP: 90010-190, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul
At.: Fabiana Araújo
Tel.: (51) 3515 6208
E-mail: operacional@chhipotecaria.com.br

Se para a Cessionária:

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41
CEP 04551-010, Cidade de São Paulo - SP
At.: Rodrigo Ribeiro
Tel.: (11) 4118-0640
E-mail: gestao@fortesec.com.br

Se para a Devedora:

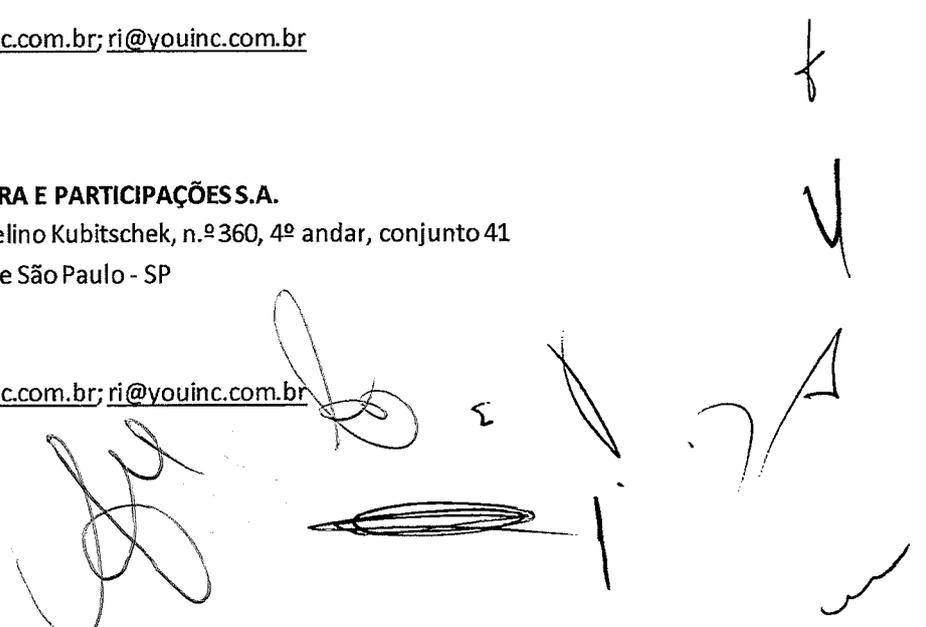
STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 54
CEP 04543-000, Cidade de São Paulo - SP
At.: Eduardo Muszkat
Tel.: (11) 3074-0761
E-mail: emuszkat@youinc.com.br; ri@youinc.com.br

Se para os Fiadores:

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41
CEP 04543-000, Cidade de São Paulo - SP
At.: Eduardo Muszkat
Tel.: (11) 3074-0761
E-mail: emuszkat@youinc.com.br; ri@youinc.com.br



ABRÃO MUSZKAT

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41
CEP 04543-000, Cidade de São Paulo - SP
Tel.: (11) 3074-0761
E-mail: emuszkat@youinc.com.br; ri@youinc.com.br

PRP CRISTIANO VIANA INVESTORS (BRAZIL), LLC

2711 Centerville Road, Suíte 400, Wilmington, Delaware 19808 Estados Unidos da América
Escritório em São Paulo, Rua Fidêncio Ramos, 101
At.: Valter Rabotzke
Tel.: 3849-3838
E-mail: vrabotzke@paladinrp.com

TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Rua Hungria, nº 620, 10º andar, Jardim Europa
CEP 01455-000, Cidade de São Paulo – SP
At.: Carlos Eduardo Toledo Ferraz
Tel.: (11) 3038-2000
E-mail: carlos@toledoferrari.com.br

CARLOS EDUARDO TOLEDO FERRAZ

Rua Hungria, nº 620, 10º andar, Jardim Europa
CEP 01455-000, Cidade de São Paulo – SP
Tel.: (11) 3038-2000
E-mail: carlos@toledoferrari.com.br

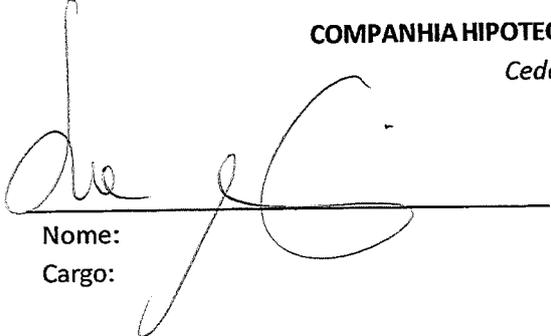
CID VINHATE FERRARI FILHO

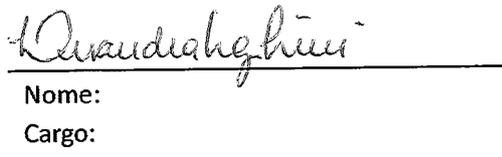
Rua Hungria, nº 620, 10º andar, Jardim Europa
CEP 01455-000, Cidade de São Paulo – SP
Tel.: (11) 3038-2000
E-mail: ferrari@toledoferrari.com.br

7.1.1. 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 6.1. 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

São Paulo, 14 de setembro de 2018.

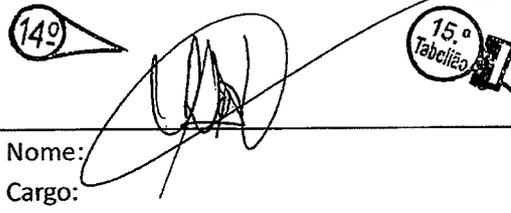
COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP
Cedente

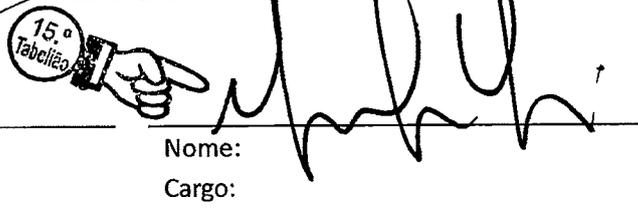

Nome:
Cargo:


Nome:
Cargo:

FORTE SECURITIZADORA S.A.

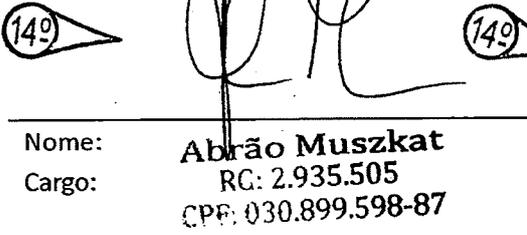
Cessionária

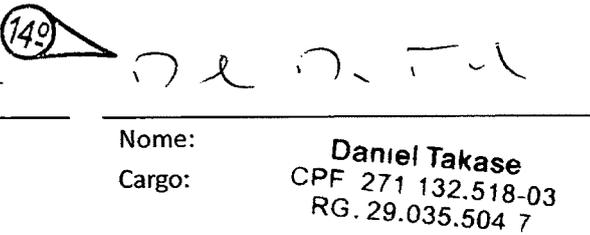

Nome:
Cargo:


Nome:
Cargo:

STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Devedora

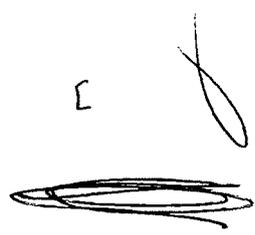

Nome: **Abrão Muszkat**
Cargo: RG: 2.935.505
CPE: 030.899.598-87


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

IPRÉ
MNEO
ZADO
ITAL

de





f

i

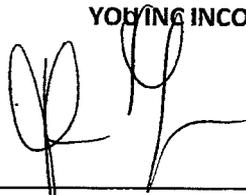
2 - VAMPRE
JORG JANNER
AUTORIZAD
- CAPITA.

(Continuação das assinaturas do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", celebrado em 14 de setembro de 2018, entre a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, Forte Securitizadora S.A., Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., You Inc Incorporadora e Participações S.A., Abrão Muszkat, PRP Cristiano Viana Investors (Brazil), LLC, Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda., Carlos Eduardo Toledo Ferraz, Cid Vinhate Ferrari Filho e Elizabeth Ceravolo Boccoli Ferraz.)

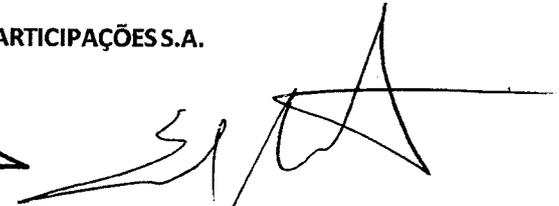
YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Fiadora

14º



14º



Nome:

Abrão Muszkat
RG: 2.935.505
CPF: 030.899.598-87

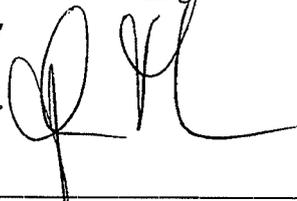
Nome:

Edouardo Muszkat
RG: 6.602.805
CPF: 088.681.348-79

Cargo:

Cargo:

14º



ABRÃO MUSZKAT

Fiador

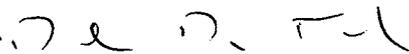
PRP CRISTIANO VIANA INVESTORS (BRAZIL), LLC.

Fiadora

14º



14º



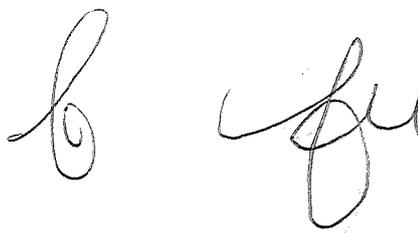
Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

Daniel Takase
CPF 271 132.518-03
RG. 29.035.504 7



J. VAMPRE
DORO JANNEO
AUTORIZADO
O - CAPITAL

(Continuação das assinaturas do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças", celebrado em 14 de setembro de 2018, entre a Companhia Hipotecária Piratini – CHP, Forte Securitizadora S.A., Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., You Inc Incorporadora e Participações S.A., Abrão Muszkat, PRP Cristiano Viana Investors (Brazil), LLC, Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda., Carlos Eduardo Toledo Ferraz, Cid Vinhate Ferrari Filho e Elizabeth Ceravolo Boccoli Ferraz.)

149

149

TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Fiadora

Nome: Cid Vinhate Ferrari Filho
Cargo: RG nº 9.821.446-9
CPF: 064.457.248-50

Nome: Carlos Eduardo Toledo Ferraz
Cargo: RG nº 9.711.668
CPF: 104.163.548-66

149

CARLOS EDUARDO TOLEDO FERRAZ

Fiador

29ª TABELA
DE NOTAS

ELIZABETH CERAVOLO BOCCOLI FERRAZ

Outorga Uxorária

149

CID VINHATE FERRARI FILHO

Fiador

Testemunhas:

149

Nome: Paulo Roberto G Fernandes
RG: RG 35.308.547-9 SSP/SP
CPF/MF: CPF 315.511 588-25

149

Nome: Camila Lucarelli Sannino
RG: RG/SP 26.479.459-X SSP/SP
CPF/MF: CPF/MF 252.267.848-66
OAB/SP 210.749

ANEXO I – CUSTOS DA EMISSÃO

Custos Flat

Emissão	Agente	Base	Estimativa	Imposto	Valor
Securitizadora	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

