

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

### I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, 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 ("Promitente" ou "Devedora"); e

**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 ("Promissária" ou "Securitizadora").

(adiante designados em conjunto a Promitente e a Promissária como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

### II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) A Promitente é titular de direitos aquisitivos sobre os imóveis objeto das matrículas nºs 899, 42.765 e 45.750, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, a serem unificadas com outros imóveis de titularidade da Promitente, sendo todos localizados na quadra formada pelas Ruas Alves Guimarães, Artur Azevedo, Cristiano Viana e pela Avenida Rebouças ("Imóvel"), conforme compromissos de venda e compra celebrados entre a Promitente e os atuais proprietários do Imóvel ("Compromisso de Venda e Compra"), anexos ao presente Contrato na forma do Anexo I;

b) A Promitente emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a Cédula de Crédito Bancário ("CCB" ou "Cédula") nº 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 12.282.093/0001-50 ("Credor");

c) Em decorrência da emissão da Cédula, a Promitente se obrigou, entre outras obrigações, a pagar ao Credor os créditos imobiliários decorrentes da Cédula, que compreendem a obrigação de pagamento pela Fiduciante do Valor de Principal e dos Juros

Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Promitente por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula ("Créditos Imobiliários");

d) Parte dos recursos líquidos captados pela Promitente serão utilizados para a aquisição do Imóvel, no qual será desenvolvido (quando unificado com outros imóveis de propriedade da Promitente) um empreendimento imobiliário sob o regime da incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ("Empreendimento Imobiliário");

e) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes da CCB foram cedidos pelo Credor, em 14 de setembro de 2018, para a Promissária, conforme o disposto no "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" celebrado entre o Credor, a Promissária, a Promitente, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Fiaidores, conforme definidos no referido instrumento, na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Cessão");

f) A Promissária emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" celebrado, em 14 de setembro de 2018, entre a Promissária e a **SIMPLIC 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 Promissária, 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”);

i) Em garantia do cumprimento fiel e integral (i) de todas as obrigações assumidas pela Promitente no âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor de Principal ou saldo de Valor de Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza, 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”), a Promitente deseja contratar com a Promissária, uma vez adquirida a propriedade do Imóvel mediante a quitação integral do Compromisso de Venda e Compra, a transferência, à Promissária, da propriedade resolúvel do Imóvel (“Alienação Fiduciária de Imóvel”); e,

j) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, o qual é pautado pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente *Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

(Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos neste Contrato terão o significado a eles atribuídos na Cédula 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 – DO OBJETO

1.1. Promessa de Alienação Fiduciária: Por força do presente Contrato, a Promitente se compromete a alienar fiduciariamente o Imóvel em garantia das Obrigações Garantidas (“Promessa de Alienação Fiduciária”), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação integral do preço de aquisição do Imóvel.

1.2. Alienação Fiduciária: O advento do evento indicado no item 1.1. acima, resulta na obrigação da Promitente adotar todas as providências necessárias para constituir a alienação fiduciária sobre o Imóvel em favor da Promissária ("Alienação Fiduciária de Imóvel").

1.2.1. A Alienação Fiduciária deverá ser formalizada por meio de instrumento particular, nos termos da minuta anexa ao presente Contrato como Anexo II ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel") e prenotada no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar de sua celebração.

1.2.2. Caso a Promitente não cumpra com as obrigações e/ou prazos previstos no item 1.2.1. acima, fica a Promissária autorizada a formalizar os Contratos de Alienação Fiduciária e promover os respectivos registros, com base na Procuração Pública (abaixo definida).

1.2.3. Todas as despesas com a formalização e o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, tais como emolumentos do Cartório de Registro de Imóveis competente, serão de exclusiva responsabilidade da Promitente.

1.3. Entrega de Documentos: Deverá a Promitente providenciar e entregar à Promissária, dentro do prazo de vigência legal, de toda e qualquer certidão ou documento porventura solicitado pelo Oficial de Registro de Imóveis para a realização do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel.

1.4. Obrigações da Promitente: Além das demais obrigações assumidas neste Contrato, a Promitente obriga-se a outorgar à Promissária, procuração pública com poderes específicos para que a Promissária formalize o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e registre a Alienação Fiduciária, nos termos da minuta anexa ao presente na forma do Anexo III ("Procuração Pública").

1.4.1. A Procuração Pública terá prazo máximo de 2 (dois) anos, sendo certo que a Promitente está obrigada a entregar à Promissária nova Procuração Pública com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da sua expiração.

1.4.2. Se por qualquer motivo a Procuração Pública não for aceita pelo Cartório de Registro de Imóveis, a Promitente obriga-se a renová-la no prazo de até 20 (vinte) dias contados do recebimento de solicitação neste sentido.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DAS PENALIDADES

2.1. Multa Convencional: Caso a Promitente venha a descumprir qualquer das suas obrigações previstas no presente Contrato, esta ficará obrigada a pagar multa não compensatória, correspondente à R\$1.000,00 (mil reais) por dia de atraso, limitado a 5% (cinco

por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, sem prejuízo de eventual indenização por perdas e danos diretos.

2.1.1. As penalidades previstas acima são estabelecidas sem prejuízo de a Parte prejudicada poder optar, a seu exclusivo critério, por pleitear a execução específica da obrigação, nos termos previstos neste Contrato e/ou nos termos da legislação vigente.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

3.1. **Comunicações:** Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outros que venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama nos endereços abaixo. Cada Parte deverá comunicar imediatamente a outra sobre a mudança de seu endereço.

Para a Promitente:

**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

Para a Promissária:

**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

3.2. **Extensão das Obrigações ora Assumidas:** As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

3.3. **Vigência:** Este Contrato produz efeitos a partir desta data e permanecerá em vigor até que exauridas todas as obrigações aqui previstas.

3.4. **Tolerância das Partes:** A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a

não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

3.5. Alterações Contratuais: Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição deste Contrato terá efeito, salvo se efetuada por escrito, rubricada e assinada por todas as Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

3.6. Execução Específica: As Partes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra Parte neste Contrato, de acordo com as disposições do Código de Processo Civil Brasileiro. Nesse sentido, as Partes reconhecem e concordam que o pagamento de perdas e danos diretos não constitui compensação adequada pela violação de qualquer obrigação assumida pelas Partes neste Contrato e que a execução específica das obrigações é um remédio legal necessário em complemento ao pagamento de perdas e danos.

3.7. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784, inciso XIII, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.

3.8. Registro: O presente Contrato deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes em até 20 (vinte) dias contados de sua assinatura.

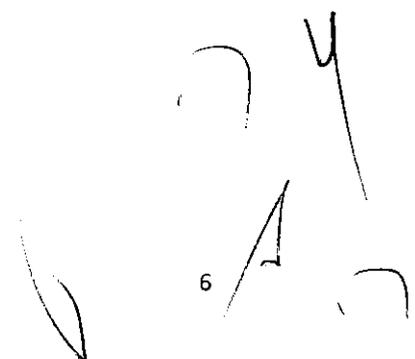
#### **CLÁUSULA QUARTA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

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

4.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 14 de setembro de 2018.





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

140 [Signature] 140 [Signature]

**STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**

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

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

14º Tabelião de Notas de São Paulo  
Rua Antônio Bicudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo/SP  
Fone: (11) 3065.4500 | www.vampre.ccm.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):  
 ABRÃO MUSZKAT, DANIEL DIAS TAKASE  
 São Paulo, 13 de Setembro de 2018. C. Seq: 45590206.11:10:30h

R\$ 10,00 SELLO(S) 104/ABR/17/059  
 Válido somente com selo de autenticidade

14º TABELIÃO - VAMPRE  
 VANDERLEI TEODORO JANNEO  
 AUTORIZADO  
 CAPITAL

Colégio Notarial  
 06287-000

7 [Signature]

VAMPRE  
JANNEO  
LIZADO

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

149

*[Handwritten signatures]*

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Nome:

15º  
Tabelião

Cargo:

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

149

*[Handwritten signature]*

Nome: Paulo Roberto G. Fernandes  
RG nº: RG 35.308.547-9 SSP/SP  
CPF/MF nº: CPF 315.511.588-25

149

*[Handwritten signature]*

Nome: Camila Lucarelli Sannino  
RG/SP 26.479.459-X SSP/SP  
CPF/MF nº: CPF/MF 252.267.848-56  
OAB/SP 210.749

14º Tabelião de Notas de São Paulo  
Rua Antonio Bicudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo/SP  
Fone: (11) 3055.4500 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) Firma(s):  
UBIRAJARA CARDOSO DA ROCHA NETO, PAULO ROBERTO GONZAGA FERNANDES,  
CAMILA LUCARELLI SANNINO  
São Paulo, 18 de Setembro de 2018. C. Seg: 95580204 11:19:28h

R\$ 7,75 SELB(S) 1047410789125 / 047410477062

149  
Colégio Notarial do Brasil  
TABELIÃO - VAMPRE  
TEODORO JANNEO  
ENTE AUTORIZADO  
PAULO CAPITAL

Colégio Notarial do Brasil  
TABELIÃO - VAMPRE  
TEODORO JANNEO  
ENTE AUTORIZADO  
PAULO CAPITAL

TABELIÃO OLIVEIRA LIMA  
13º Cartório de Notas  
Bel. João Roberto de Oliveira Lima  
Av. Dr. Cardoso de Melo, 1955, CEP: 04548-005  
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP  
PABX: (11) 3058-5100 - www.13notas.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA COM VALOR ECONÔMICO a(s) Firma(s) de:  
MARCELO LOMONACO YAZAKI, a qual contém com padrão depositado em  
cartório.  
São Paulo/SP, 18/09/2018 - 14:49:27  
Eu Testemunho da verdade: Total R\$ 9,25  
RODRIGO MENGAR JARDINI - ESCRIVENTE AUT.  
Etiqueta: 2029991 Selos: AB 159580

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE AD606865

Tabelião de Notas  
15º

Colégio Notarial do Brasil  
TABELIÃO - VAMPRE  
TEODORO JANNEO  
ENTE AUTORIZADO  
PAULO CAPITAL

ANEXO I – COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE**  
**IMÓVEIS COM DAÇÃO EM PAGAMENTO E OUTRAS AVENCAS**

Entre as partes, de um lado, na qualidade de **VENDEDORA**, doravante assim designada, **LURIMAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Sergipe, 475, 11º andar, sala A, Higienópolis, São Paulo – SP, CEP: 01243-001, neste ato representada por **Benedito de Almeida Ribeiro Junior**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 5.713.861- SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 873.607.058-00, residente e domiciliado na Rua Marques de Sabará, 242, apto. 61, Morumbi, São Paulo – SP, CEP: 05684-020; de outro, na qualidade de **COMPRADORA**, doravante assim designada, **STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, empresa com sede nesta Capital, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360 – 4º andar – cj. 41 – Sala 54, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 21.083.009/0001-83 neste ato representada, consoante seu contrato social, por seu administrador **Abrão Muszkat**, brasileiro, economista, casado, portador da cédula de identidade RG. nº. 2.935.505 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº. 030.899.598-87, com endereço comercial na sede da representada; fica certo e ajustado o presente instrumento particular, que prometem cumprir e respeitar, por si, seus herdeiros e sucessores, na forma seguinte:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DOS IMÓVEIS**

A **VENDEDORA** é legítima proprietária dos **IMÓVEIS** abaixo discriminados, totalmente livre e desembaraçado de hipoteca e ônus ou qualquer outro gravame, com as seguintes descrições e caracterizações:

**a) Matrícula nº 899 – 13º Cartório de Registro de Imóveis da**  
**Capital:** “**IMÓVEL:** Um prédio residencial e seu respectivo terreno, à Rua Arthur de Azevedo, n.º 437, nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), medindo o terreno 12,00m de frente para a referida rua, por 20,00m

RUBRICAS:



da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando a área de 240,00m<sup>2</sup>, sendo o imóvel todo fechado por paredes e muros divisórios, confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o prédio n.º 427, de propriedade de Antonio Rodrigues Gonçalves e Manoel Gonzales Rodrigues, anteriormente de Antonieta Berringer Geenen; do lado esquerdo com o prédio n.º 443, anteriormente de Tancredo Pires e nos fundos com o prédio n.º 312 da Rua Cristiano Viana, de propriedade de Antonio Canton, anteriormente de Tancredo Pires, sendo os prédios confrontantes do lado direito e esquerdo acima mencionados, ambos da Rua Arthur Azevedo". Inscrito no Cadastro do **Contribuinte Municipal n.º 013.031.0055;**

**b) Matrícula n.º 45750 – 13º Cartório de Registro de Imóveis da Capital:** "IMÓVEL: Casa e seu respectivo terreno à Rua Arthur Azevedo n.º 443, nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), medindo o terreno 5,00m de frente para a referida Rua Arthur Azevedo, por 20,00m da frente aos fundos, confrontando de um lado com Milton Alves Costa e Antenor de Souza, de outro lado com Henrique Berringer e nos fundos com João de Arruda Leite Penteado". Inscrito no Cadastro do **Contribuinte Municipal n.º 013.031.0056-8;**

**c) Matrícula n.º 42765 – 13º Cartório de Registro de Imóveis da Capital:** "IMÓVEL: Prédio residencial e respectivo terreno, à Rua Cristiano Viana n.º 312, nesta Capital no 20º Subdistrito jardim América), medindo 10,45m de frente para a referida Rua Cristiano Viana, por 30,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel com o prédio n.º 304, pelo lado esquerdo com o prédio n.º 318, e nos fundos com o prédio n.º 427 da Rua Artur Azevedo, encerrando a área de 313,50m<sup>2</sup>; anteriormente confrontava de um lado com Tancredo Pires, de outro lado com João de Arruda leite penteado, e nos fundos com Manoel Gonzales Rodrigues." Inscrito no Cadastro do **Contribuinte Municipal n.º 013.031.0061-4;**

Parágrafo primeiro: A **COMPRADORA** tem ciência de que os **IMÓVEIS** objeto das matrículas acima encontram-se ocupados, sendo certo que a **VENDEDORA**

RUBRICAS:



apresenta, neste ato, as notificações referentes ao exercício do direito de preferência, cujo prazo de resposta dos locatários, já encontram-se declinados, se comprometendo a entregar os imóveis totalmente livres e desocupados até a data de pagamento da última parcela do preço, conforme disposto na Cláusula 4.1.1 a seguir, cabendo ao **VENDEDOR** tomar todas as eventuais medidas judiciais que se fizerem necessárias, para a fiel desocupação dos imóveis, cujo prazo limite de desocupação operar-se-á dia **28 de outubro de 2018**.

Parágrafo segundo: A **VENDEDORA** envidará todos os esforços necessários para até o dia **31 de janeiro de 2018** apresentar os distratos dos referidos instrumentos de locação, bem como a instituição de comodato em favor dos locatários, sob pena de, a exclusivo critério da **COMPRADORA**, dar por rescindido de pleno direito o presente instrumento, retornando as partes ao *status quo ante*, sem quaisquer ônus para as partes.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DA TITULARIDADE**

Fica esclarecido que os **IMÓVEIS** foram havidos pela **VENDEDORA**, da seguinte forma:

- a) o Imóvel objeto da Matrícula n.º 899 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, foi havido pelos instrumentos particulares de constituição de sociedade civil de 11 de setembro de 1996 e de alteração e re-ratificação de 12 de novembro de 1996, passados nesta Capital, registrados sob n.ºs 208.415 e 217.805, no 1º Registro Civil de Pessoas Jurídicas desta Capital, em 14 de novembro de 1996 e 19 de agosto de 1997, a título de conferência de bens, conforme R.04 da referida matrícula;
- b) o Imóvel objeto da Matrícula n.º 45750 do 13º cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, foi havido pelos instrumentos particulares de constituição de sociedade civil de 11 de setembro de 1996 e de alteração e re-ratificação de 12 de novembro de 1996, passados nesta Capital, registrados sob n.ºs 208.415 e 217.805, no 1º Registro Civil de Pessoas Jurídicas desta Capital, em 14 de novembro de 1996 e 19 de agosto de 1997, a título de conferência de bens, conforme R.03 da referida matrícula;

RUBRICAS:



- c) o Imóvel objeto da Matrícula n.º 42765 do 13º cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, foi havido pelos instrumentos particulares de constituição de sociedade civil de 11 de setembro de 1996 e de alteração e re-ratificação de 12 de novembro de 1996, passados nesta Capital, registrados sob n.ºs 208.415 e 217.805, no 1º Registro Civil de Pessoas Jurídicas desta Capital, em 14 de novembro de 1996 e 19 de agosto de 1997, a título de conferência de bens, conforme R.07 da referida matrícula.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DO EMPREENDIMENTO**

Pretende a **COMPRADORA** realizar nos **IMÓVEIS**, acima descritos, empreendimento imobiliário (**EMPREENDIMENTO**), nos termos da Lei Federal 4.591/64 e posterior regulamentação, ainda em estudo.

3.1. Para os fins previstos no item anterior, a **COMPRADORA** elaborará um projeto de construção (**PROJETO**) destinado à implantação no **IMÓVEL**, para aprovação pela Prefeitura Municipal de São Paulo, conforme os parâmetros permitidos pela legislação municipal em vigor, cujo Coeficiente de Aproveitamento de Índice Construtivo para o local, já é de conhecimento da **COMPRADORA**, o que lhe permitiu estimar a área privativa total aproximada a ser dada em pagamento à **VENDEDORA**.

3.2. Enquanto não outorgada a escritura definitiva, em cumprimento a esta promessa e tendo em vista a incorporação programada, a **VENDEDORA** obriga-se a assinar plantas, projetos, memoriais, requerimentos e outros documentos, destinados a possibilitar a tramitação do **PROJETO** perante os órgãos públicos que se façam necessários para a aprovação e execução de sua construção razão pela qual confere, neste ato, em favor da **COMPRADORA**, o instrumento particular de mandato com poderes específicos para a citada finalidade, conforme adiante, de modo que ela, **COMPRADORA**, possa providenciar tudo quanto preciso para desenvolver o estudo mencionado na alínea "d" do parágrafo primeiro da Cláusula Décima.

RUBRICAS:



3.3. A **COMPRADORA**, ainda que em nome da **VENDEDORA**, incumbirá, portanto, a responsabilidade exclusiva pela aprovação do **PROJETO** e de todos os outros que se apresentem necessários, ao desenvolvimento do **EMPREENHIMENTO**, respondendo civil e criminalmente, por todos os seus atos e/ou de terceiros que, por seu intermédio, se envolvam na citada aprovação, e que, comprovadamente, possam ser imputados à **COMPRADORA**.

3.4. Em decorrência do disposto no item 3.2, todos os direitos decorrentes do **PROJETO**, ali mencionado, deverão, oportunamente, ser cedidos e transferidos à **COMPRADORA**, livres de qualquer pagamento, passando a referida cessão de direitos, constituir parte integrante e complementar deste instrumento, correndo por conta exclusiva da **COMPRADORA**, o pagamento de todas as despesas decorrentes de sua elaboração e aprovação pela municipalidade, isentando a **VENDEDORA**, de quaisquer responsabilidades para referida aprovação, inclusive no tocante ao seu trâmite, junto aos órgãos públicos a que deva ser submetido para esse fim, porquanto de autoria da **COMPRADORA**.

3.5. Tem, portanto, o presente instrumento, a finalidade de estabelecer as regras e as normas, dentro das quais deverão as partes contratantes se conduzir, no período de sua vigência, na realização do **EMPREENHIMENTO**, sem o propósito de constituir entre elas, qualquer tipo de associação ou sociedade de natureza civil ou comercial.

3.6. A responsabilidade pela incorporação do **EMPREENHIMENTO** e pela execução de suas obras caberá, única e exclusivamente, à **COMPRADORA**, nos termos da legislação vigente e que se obriga a levá-la a bom termo, de acordo com o memorial descritivo (**MEMORIAL**), a ser por esta elaborado, conforme **PROJETO**, de forma que a **VENDEDORA** jamais seja responsabilizada por quaisquer conseqüências daí resultantes, não assumindo, em qualquer hipótese, qualquer obrigação dela decorrente, em especial perante terceiros.

RUBRICAS:



3.7. Todos os custos de construção, técnicos, financeiros e administrativos para viabilizar a implantação do **EMPREENDIMENTO** até seu final, incluindo-se despesas necessárias realizadas a partir da assinatura deste instrumento para aprovação do **PROJETO**, serão suportados, inteira e exclusivamente, pela **COMPRADORA**, com eles não concorrendo a **VENDEDORA**, em nenhuma hipótese.

3.8. Bem assim, a **COMPRADORA** assume a exclusiva responsabilidade pela efetiva incorporação, construção e comercialização do **EMPREENDIMENTO** e de suas unidades autônomas, no prazo e na forma ajustados neste instrumento, nas condições previstas no Memorial de Incorporação a ser registrado no prazo adiante fixado, respondendo pelo pagamento das despesas e custeio da referida construção até a concessão do "Habite-se" da respectiva edificação, em conformidade com o **MEMORIAL** e **PROJETO** a ser aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO**

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender à **COMPRADORA**, e esta dela adquirir, os **IMÓVEIS**, descritos e caracterizados na cláusula primeira supra, pelo preço certo e ajustado de **R\$14.000.000,00 (quatorze milhões de reais)**, que serão pagos da seguinte forma:

4.1. **R\$2.891.000,00 (dois milhões, oitocentos e noventa e um mil reais)**, a ser pago em **31 de janeiro de 2018**, desde que superados todos os fatos erigidos em condição resolutive na Cláusula Décima abaixo, e tendo sido apresentada, em sua perfeita ordem, a documentação relacionada na Cláusula Sexta abaixo. As partes ajustam que referida parcela será corrigida monetariamente pela variação do INCC-DI/FGV.

4.1.1 **R\$8.673.000,00 (oito milhões, seiscentos e setenta e três mil reais)**, a serem pagos em 9 (nove) parcelas mensais, iguais, sucessivas, no valor de **RUBRICAS:**



R\$963.666,67 (novecentos e sessenta e três mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) cada uma, vencendo-se a primeira em **28 de fevereiro de 2018** e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até final da liquidação, sendo a última parcela contra a transferência da posse direta dos imóveis livres e desimpedidos de pessoas e de coisas e a última parcela contra a outorga da escritura definitiva de venda e compra. As partes ajustam que referidas parcelas serão corrigidas monetariamente pela variação do IGPM/FGV.

Parágrafo primeiro: Todos os pagamentos acima mencionados serão efetuados mediante depósito bancário via Transferência Eletrônica Disponível - TED, por expressa, formal e irrevogável indicação da **VENDEDORA**, remetidas para instituição bancária a ser indicada com 15 (quinze) dias de antecedência da data do pagamento das parcelas mencionadas na Cláusula 4.1. e 4.1.1 acima, de titularidade da **VENDEDORA**, valendo os respectivos comprovantes de transferência como recibos de quitação.

Parágrafo segundo: O não pagamento injustificado pela **COMPRADORA**, das parcelas acima avençadas, nas datas previstas, a obrigará ao pagamento, em favor da **VENDEDORA**, de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total do débito em atraso, além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata die*.

Parágrafo terceiro: Convenciona-se que a presente avença é celebrada em caráter *ad corpus*, regulando-se pelo disposto no artigo 500, § 3º do Código Civil Brasileiro. Desse modo, a descrição dos Imóveis que consta no presente instrumento, deve ser havida como meramente enunciativa em relação a metragem, áreas, e demais características dos referidos Imóveis. Havendo divergência nas dimensões dos Imóveis não terá a **COMPRADORA** direito de exigir o complemento ou de reclamar abatimento proporcional do preço.

4.2 **Dação em pagamento de (i) tantas futuras unidades autônomas residenciais** quantas bastem para totalizar a área privativa aproximada de 174m<sup>2</sup> do Empreendimento, representada por 03 (três) unidades autônomas.  
RUBRICAS:



com, aproximadamente, 58,00m<sup>2</sup> cada uma delas, distribuídas proporcionalmente quanto à tipologia, e em todos os andares e prumadas, a serem escolhidas livremente pela **VENDEDORA**, ou (ii) tantas unidades autônomas quantas perfizerem o valor de **R\$2.436.000,00 (dois milhões, quatrocentos e trinta e seis mil reais)** tomando-se como base a Tabela de Vendas em vigor à época do lançamento, prevalecendo o valor que for maior, sendo certo que o projeto e as características do empreendimento serão inteiramente definidos pela **COMPRADORA**, de forma autônoma, sob sua exclusiva responsabilidade.

Parágrafo primeiro : É do conhecimento da **VENDEDORA** que o projeto deverá seguir as normas técnicas e a legislação pertinente com relação a permeabilidade, acessibilidade, recuos e parâmetros urbanísticos para a futura edificação. Assim, a **COMPRADORA** se compromete a envidar os melhores esforços para aprovar, junto à Municipalidade, e demais órgãos competentes, a área ora dacionada, conforme acima descrito.

Parágrafo segundo: Eventual diferença de área que ultrapasse o total de 174m<sup>2</sup> do Empreendimento, representada por 03 (três) unidades autônomas, não ocasionará quaisquer ônus à **VENDEDORA**.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DA POSSE**

**5.1.** A **COMPRADORA** será imitada na posse direta dos **IMÓVEIS** contra o pagamento da penúltima parcela do preço prevista no item 4.1.1 da Cláusula Quarta supra.

**5.2.** A **VENDEDORA** compromete-se, ainda, a apresentar, no ato da transmissão da posse direta dos **IMÓVEIS**, as três últimas contas de água, energia elétrica e gás, devidamente quitadas, assim como já comprovada a solicitação de cancelamento e/ou suspensão dos serviços públicos das concessionárias instalados no local, assim como pedido de supressão de registro de água junto à empresa de fornecimento de água, energia elétrica, junto

RUBRICAS:



a Eletropaulo, ambas com a retirada do respectivo ramal, e gás junto à COMGAS, se o for caso, todos para fins de demolição.

**5.3. A COMPRADORA** ficará responsável pelos impostos, taxas, despesas e quaisquer encargos correlatos que incidam sobre os **IMÓVEIS**, objeto do presente instrumento, a partir da sua efetiva imissão na posse direta da totalidade dos **IMÓVEIS**, que deverá estar totalmente livre e desocupado de pessoas e coisas.

**5.4. A COMPRADORA** poderá ingressar nos **IMÓVEIS**, mediante prévio aviso de 05 (cinco) dias à **VENDEDORA**, para a realização de estudos, sondagens e medições e responsabiliza-se por deixar os **IMÓVEIS** exatamente nas condições em que os mesmos se encontravam antes dos estudos, sondagens e medições.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DA DOCUMENTAÇÃO**

**6.1. A COMPRADORA** obterá às suas expensas, os seguintes documentos, atualizados relativos à **VENDEDORA** e aos **IMÓVEIS**, a seguir listados como exemplo, mas não limitados:

1. Matrícula atualizada dos **IMÓVEIS**, com filiação até a origem, completa e negativa de ônus e alienações, inclusive para constatação de existência de loteamento;
2. Instituição de loteamento se houver, da qual constem eventuais restrições de construção;
3. Certidão de Dados Cadastrais com uso do solo e área e datas, a ser expedida pela Prefeitura Municipal;
4. Atestado de inexistência de multas sobre os **IMÓVEIS** (UNICAI/ UNAI), expedido pela Prefeitura, referente ao contribuinte atual e anterior, se houver;
5. Certidão negativa de tributos imobiliários, referente ao contribuinte atual e anterior, se houver;
6. Certidões negativas de débitos de recolhimento de taxa de lixo de 2003 a 2005, a serem expedidas pela Prefeitura Municipal, referente ao contribuinte atual e anterior, se houver;

RUBRICAS:



7. Certidões de informações e diretrizes emitidas pelos seguintes órgãos: CONPRESP (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo), CONDEPHAAT (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico) e IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional);
8. Certidão Negativa de Desapropriação dos **IMÓVEIS**, emitida pela Prefeitura de São Paulo;
9. Certidão de Histórico de Edificações dos **IMÓVEIS**, emitida pela Prefeitura Municipal;
10. Certidão Negativa de Débitos Tributários da Dívida Ativa do Estado de São Paulo;
11. Certidões negativas dos distribuidores cíveis e executivos fiscais da Comarca de São Paulo/ SP e do domicílio da parte;
12. Certidões negativas dos Cartórios de Protestos da Comarca de São Paulo/ SP e do domicílio da parte;
13. Certidões negativas da Justiça Federal da Seção Judiciária de São Paulo e do domicílio da parte;
14. Certidões negativas da Justiça do Trabalho de São Paulo/SP e do domicílio da parte;
15. Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas – CNDT, expedidas pelo Tribunal Superior do Trabalho;
16. Certidões Conjuntas Negativas de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, incluindo as contribuições previdenciárias, expedida pela Secretaria da Receita Federal;
17. Certidão Negativa de Distribuições de Pedidos de Falência, Concordata, Recuperações Judiciais e Extrajudiciais, nas Comarcas de São Paulo/SP, da sede/ domicílio da parte e de suas filiais, em nome da **VENDEDORA**;
18. Certificado de Regularidade de FGTS – CRF, em nome da **VENDEDORA**;  
e
19. Fichas cadastrais completa e simplificada, emitidas pela JUCESP, em nome da **VENDEDORA**.

**6.1.1.** Fica a **VENDEDORA** obrigada a apresentar à **COMPRADORA**, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da assinatura do presente instrumento, os seguintes documentos:

RUBRICAS:



1. Título(s) aquisitivo(s) dos **IMÓVEIS**;
2. Comprovantes de quitação das 03 (três) últimas contas de água e esgoto, energia elétrica e gás dos **IMÓVEIS**, bem como demonstrativo de não haver débitos perante as respectivas concessionárias, ou as respectivas certidões negativas. Em caso da existência de débitos em aberto, o competente demonstrativo de débitos, acompanhado do respectivo comprovante de pagamento;
3. Carnês de IPTU relativos aos exercícios de 2014, 2015 e 2016, com as parcelas vencidas, integralmente quitadas ou Certidão negativa de tributos imobiliários;
4. Cópias autenticadas dos Atos Societários (Contrato Social e alterações) da **VENDEDORA**;
5. Certidões de objeto e pé, quando constarem apontamentos nas certidões acima, ratificando a plena disponibilidade de alienação dos **IMÓVEIS**; e
6. Documentos pessoais dos sócios da **VENDEDORA**, 02 (duas) cópias autenticadas: (i) Cédulas de Identidade; (ii) cartões de pessoa física (CPF); (iii) certidão de casamento atualizada.

6.2. Em caso de divergência constatada entre a área construída indicada no Cadastro Municipal dos **IMÓVEIS** perante a Prefeitura e a descrição constante da matrícula dos **IMÓVEIS**, ou ainda em caso de construção ou demolição irregular, deverão ser apresentados pela **VENDEDORA** à **COMPRADORA**, no mesmo prazo previsto acima, os seguintes documentos: (i) Certificado de Conclusão de Obra ("HABITE-SE"), (ii) Certificado de Regularidade de Construção; (iii) Auto de Regularização de Construção; (iv) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros (INSS) da Obra e demolição (para construções ou demolições concluídas após 21/11/1966); e (v) Certificado de Quitação do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS da Obra ou demolição.

6.3. As certidões deverão ser apresentadas ou obtidas em original e dentro do seu prazo de validade, sendo certo que se não houver prazo estabelecido na própria certidão, este será de 30 (trinta) dias.

RUBRICAS:



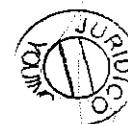
**6.4.** Na hipótese de constatada a existência de apontamentos, deverá a **VENDEDORA** apresentar as esclarecedoras certidões de objeto e pé que deverão conter, minimamente, as seguintes informações: (i) objeto da lide e as partes no processo; (ii) valor atribuído à causa e de eventual condenação; (iii) a existência de penhora ou qualquer outra forma de garantia nos autos; (iv) a atual fase do processo; e (v) demais documentos que comprovem a existência de patrimônio suficiente para fazer frente às contingências apuradas, entendidos estes como matrículas imobiliárias atualizadas de outros imóveis de sua propriedade, devidamente acompanhadas de cópia da capa dos respectivos boletos dos IPTU's, conquanto não sejam bens de família ou onerados, viabilizando a compra e venda, sem prejuízo de a **COMPRADORA**, a seu exclusivo critério, dar por rescindido de pleno direito o presente instrumento, hipótese na qual as partes retornarão ao *status quo ante*.

**6.5.** Eventuais débitos de IPTU, taxas, multas, débitos de água e esgoto, e demais encargos incidentes sobre os **IMÓVEIS**, quer sejam referentes ao contribuinte atual ou anteriores, serão informados à **VENDEDORA**, que terá o prazo de 15 (quinze) dias para comprovar as devidas quitações ou regularizações, assim, na ausência de comprovações nesse prazo, tais débitos, dívidas ou ações poderão ser quitados diretamente pela **COMPRADORA**, hipótese na qual os valores por esta despendidos, serão deduzidos da primeira parcela do preço, ajustada no item 4.1.1, supra, o que fica desde já autorizado pela **VENDEDORA**.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - DA ESCRITURA DEFINITIVA**

**7.1.** A escritura definitiva dos **IMÓVEIS**, em cumprimento ao presente, será outorgada à **COMPRADORA**, ou a quem vier ela a indicar, contra o pagamento da última parcela do preço descrita na Cláusula 4.1.1 supra, ou antecipadamente, mediante o pagamento integral das parcelas do preço, pagas em moeda corrente nacional, correndo por conta da **COMPRADORA**, todas as despesas decorrentes de tal ato, tais como ITBI, emolumentos e registros.

RUBRICAS:



7.2. Fica ajustado, que, caso a **VENDEDORA** se recuse, injustificadamente, a outorgar a escritura definitiva de venda e compra dos **IMÓVEIS**, quando solicitada pela **COMPRADORA**, por meio de notificação, nos termos do item acima, ela, **VENDEDORA**, responderá por uma multa diária no valor correspondente a R\$5.000,00 (cinco mil reais) até o cumprimento da obrigação em falta. O valor atribuído a esta multa será deduzido do pagamento da parcela vincenda do preço, prevista na Cláusula 4.1.1 acima, dedução esta, desde já autorizada pela **VENDEDORA**.

7.3. No caso de eventual persistência por mais de 30 (trinta) dias na eventual recusa injustificada por parte da **VENDEDORA** em lavrar a competente escritura de venda e compra a favor da **COMPRADORA**, na forma acima prevista, não preferindo a **COMPRADORA** pela rescisão do presente contrato, fica assegurado à mesma o direito de adjudicação compulsória, ou execução de obrigação de fazer, na forma da legislação processual em vigor. As custas processuais para eventual adjudicação compulsória, bem como honorários advocatícios e demais custos, multas e despesas referentes ao atraso da outorga da escritura, serão deduzidos do valor do pagamento da parcela do preço, descrita na Cláusula 4.1.1 supra, dedução esta, desde já autorizada pela **VENDEDORA**.

7.4. Quando da lavratura da escritura definitiva dos **IMÓVEIS**, que tomará forma de venda e compra, o valor do saldo do preço descrito na Cláusula 4.2. supra, será representado por uma única via de nota promissória emitida pela **COMPRADORA** em caráter *pro soluto*, outorgando a **VENDEDORA** à **COMPRADORA** a plena quitação do pagamento integral do preço dos **IMÓVEIS**.

7.5. No mesmo ato, a referida nota promissória será inutilizada, sendo a obrigação de pagar o seu valor de face novado, por meio de Escritura Pública de Novação e Confissão de Dívida, sendo certo que para garantir a entrega das unidades autônomas residenciais, mencionadas no item 4.2 supra, a **COMPRADORA** apresentará à **VENDEDORA**, no ato da outorga da escritura definitiva, **Seguro Garantia Imobiliária (Executante Construtor)**, no valor de **R\$2.436.000,00 (dois milhões, quatrocentos e trinta e seis mil reais)**, com início de sua vigência coincidindo com a data de assinatura da referida escritura

RUBRICAS:

definitiva e seu término quando da entrega da unidade do **EMPREENDIMENTO**. A apólice em referência será devolvida pela **VENDEDORA** quando da apresentação, pela **COMPRADORA**, do certificado de conclusão ("Habite-se"), a ser concedido pela autoridade competente.

**7.5.1.** Caso a emissão do certificado de conclusão ("Habite-se") ocorra anteriormente ao término de vigência constante da apólice, fica desde já acordado entre as partes que a emissão do "Habite-se" será o documento comprobatório de que todas as obrigações foram integralmente cumpridas e de maneira satisfatória pela **COMPRADORA**, ficando então a seguradora desobrigada de qualquer responsabilidade a partir dessa data, ou seja, da data da expedição do auto de conclusão ("Habite-se").

**7.5.2.** A **COMPRADORA** será a única e exclusiva responsável pelo pagamento de todas as despesas decorrentes da contratação do aludido seguro, mencionado na cláusula 7.5. acima, inclusive e especialmente o prêmio da respectiva apólice.

**7.5.3.** Fica estipulado que o seguro cessará com a emissão do Auto de Conclusão ("Habite-se") da obra.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES RELATIVAS ÀS UNIDADES AUTÔNOMAS**

**8.1.** As unidades autônomas residenciais a serem entregues à **VENDEDORA**, conforme antes noticiado, integrarão o **EMPREENDIMENTO**, a ser construído sobre o **IMÓVEL**, e deverão ser entregues à **VENDEDORA**, em condições de habitabilidade e totalmente concluída, de acordo com o **MEMORIAL** do **EMPREENDIMENTO**. Tal **MEMORIAL** deverá contemplar padrão construtivo compatível com o local e com o projeto em desenvolvimento.

**8.1.1.** Dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da data de aprovação do **PROJETO** e já providenciada a elaboração do Quadro de Áreas, as Partes  
RUBRICAS:

definirão as unidades autônomas residenciais a serem atribuídas à **VENDEDORA**, devendo, em tal ocasião, ser firmado entre as partes, instrumento de atribuição das unidades autônomas residenciais, cabendo livremente à **VENDEDORA** a escolha das referidas unidades, nos andares e prumadas que optar.

**8.1.2.** Fica ressalvado, no entanto, que caso a **VENDEDORA** não efetue a escolha das futuras unidades autônomas residenciais apresentada pela **COMPRADORA**, no prazo de 07 (três) dias , após comunicação expressa feita pela **COMPRADORA**, perderá o direito da escolha das referidas unidades, que serão então escolhidas pela **COMPRADORA**, dentro do critério previsto neste instrumento.

**8.2.** A escritura relativa às unidades a serem entregues à **VENDEDORA** será outorgada aos mesmos em até 180 (cento e oitenta) dias do registro do Instrumento de Especificação e Instituição de Condomínio, sendo que o pagamento dos impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre tal cessão será de responsabilidade exclusiva da **VENDEDORA**.

**8.3.** O **EMPREENDIMENTO** (e as unidades autônomas que o integrarão) deverá estar concluído no prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados do registro do Memorial de Incorporação, sendo admitida carência de até 180 (cento e oitenta dias).

**8.4.** O Memorial de Incorporação deverá estar registrado junto ao 13º Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da aprovação do **PROJETO** pela Prefeitura Municipal através da emissão do competente alvará de aprovação e execução de obra.

**8.5.** As unidades serão consideradas fisicamente concluídas, com a expedição do Auto de Conclusão pela Prefeitura desta Municipalidade, passando a correr, a partir de então, por conta da **VENDEDORA**, todos os impostos e taxas incidentes sobre as referidas unidades.

RUBRICAS:

8.6. As unidades autônomas residenciais, objeto da dação em pagamento, serão recebidas pela **VENDEDORA** mediante vistoria prévia a ser agendada entre as partes e por meio de assinatura de termo de entrega de chaves. Se a entrega das chaves não ocorrer por culpa ou recusa da **VENDEDORA**, a **COMPRADORA**, através de mera comunicação por escrito, deixará as chaves à disposição da **VENDEDORA**, correndo, a partir de então, todas as despesas, impostos e taxas condominiais relativas às unidades autônomas residenciais, por conta da **VENDEDORA**.

8.7. A **VENDEDORA** tem ciência e concordam expressamente que o **EMPREENDIMENTO** poderá, a exclusivo critério da **COMPRADORA**, ser construído com recursos decorrentes de financiamento imobiliário, a ser contratado junto às Instituições Financeiras que operam com essa forma de recursos, sendo que, em tal hipótese, o **IMÓVEL**, bem como todas as suas acessões e benfeitorias, inclusive aquelas correspondentes às unidades autônomas a serem entregues à **VENDEDORA**, serão objeto de garantia real a ser constituída em favor do Agente Financeiro. Tal garantia permanecerá íntegra até o eventual refinanciamento a ser concedido aos promitentes compradores de unidades ou até a outorga da escritura definitiva à **VENDEDORA**. A **VENDEDORA** declara que nada têm a opor com relação a eventual constrição que venha a ser imposta em suas futuras unidades e/ou áreas.

**Parágrafo único:** O prazo aqui previsto para a conclusão das obras poderá ser prorrogado pela ocorrência de casos fortuitos ou força maior, tais como, exemplificativamente, greves, excesso de chuvas, falta comprovada de materiais, embargos administrativos ou judiciais, e quaisquer ações ou procedimentos não motivados pela **COMPRADORA**, que ocasionem a paralisação das obras e do **EMPREENDIMENTO**, ainda que parcial. A prorrogação será automática por tantos dias quantos perdurarem a eventualidade que determinar a paralisação das obras.

RUBRICAS:



## CLÁUSULA NONA – DO MANDATO

A **VENDEDORA** declara expressamente ter ciência de que a **COMPRADORA** pretende efetivar no **IMÓVEL**, a construção de um empreendimento imobiliário, sendo que para início do processo de aprovação do projeto de construção junto a Municipalidade de São Paulo, outorga neste ato, em anexo, instrumento particular de mandato, para, que em nome dela, a **COMPRADORA** possa protocolar junto aos órgãos competentes o respectivo projeto, sendo tal procuração válida até a lavratura e registro da competente escritura definitiva. A **COMPRADORA** assume exclusivamente todos os ônus quanto a quaisquer atos por ela praticados, juntos aos órgãos competentes públicos em nome da **VENDEDORA**.

## CLÁUSULA DÉCIMA - IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

10.1. Ressalvadas as hipóteses previstas neste instrumento, o presente é celebrado em caráter de expressa e absoluta irretratabilidade e irrevogabilidade, não comportando quaisquer arrependimentos das partes ora contratantes.

Parágrafo primeiro: Fica ajustado entre as partes que, conforme antes noticiado, os **IMÓVEIS** ora adquiridos, destinam-se à realização de empreendimento imobiliário, nos termos da Lei 4.591/64, sendo necessário para tanto, inclusive para aproveitamento dos terrenos:

- a) aprovação pela **COMPRADORA** da documentação descrita e especificada na cláusula quinta supra;
- b) a aquisição pela **COMPRADORA** dos imóveis contíguos, até a totalização de 2711,05m<sup>2</sup> de área para a construção do **EMPREENDIMENTO**;
- c) a realização de estudos que comprovem pela viabilidade de unificação dos **IMÓVEIS** aos imóveis contíguos que compõem o empreendimento aqui objetivado, bem como que as metragens constantes nas matrículas dos imóveis estejam de acordo com as divisas e confrontações efetivamente

RUBRICAS:



existentes, conforme levantamento topográfico a ser realizado pela **COMPRADORA**;

- d) possibilidade de aprovação de projeto de construção a ser apresentado pela **COMPRADORA** perante a Prefeitura do Município de São Paulo, que apresente viabilidade, a critério da **COMPRADORA**, compatível entre os valores necessários para a realização do empreendimento, o valor de venda das futuras unidades, e o resultado líquido final;
- e) inexistência de fatos impeditivos ou que tornem excessivamente onerosa a construção, a serem verificados na sondagem do solo e nos estudos preliminares de viabilidade;
- f) inexistência de contaminação no solo e no lençol freático;
- g) inexistência de restrições ou impedimentos ambientais;
- h) inexistência de desapropriação dos **IMÓVEIS** ou de parte dele, e de impedimentos à construção de empreendimento residencial;
- i) inexistência de passivos ambientais ou proteção histórico cultural.
- j) a aferição da possibilidade de aprovação de projeto de construção a ser apresentado pela **COMPRADORA**, perante os órgãos públicos competentes, incluindo, mas não se limitando, o IV COMAR (Comando Aéreo Regional de São Paulo) e SRPV (Serviço Regional de Proteção ao Voo de São Paulo), no que tange a altura do empreendimento, sem ônus ou qualquer penalidade, com a verificação das diretrizes técnicas e legais impostas pelos referidos órgãos, e análises técnicas (arquitetônica, sondagens, levantamentos planimétricos, medições, financeira, entre outras), que atestem a inexistência de eventuais restrições ou perdas de áreas, com rentabilidade que justifique o investimento necessário;
- k) verificação da viabilidade de aprovação administrativa perante o DEPAVE ou qualquer outro órgão ambiental, do projeto pretendido, relativo a conteúdo arbóreo dos **IMÓVEIS**;
- l) distratos dos referidos instrumentos com instituição de comodato em favor dos locatários, no máximo até a data de pagamento da penúltima parcela do preço, conforme disposto na Cláusula 4.1.1 acima

RUBRICAS:



Parágrafo segundo: Assim, fica certo que o presente instrumento encontra-se vinculado de forma indissociável à viabilidade de unificação dos **IMÓVEIS** a outros contíguos, a ser adquirido pela **COMPRADORA**, sendo que a impossibilidade poderá ser interpretada pela **COMPRADORA**, a seu critério, como motivo para rescisão do presente.

Parágrafo terceiro: Dessa forma, para que seja exigível o pagamento do preço e a dação em pagamento constante da cláusula quarta supra, e se encontre o presente revestido de plena eficácia, deverão estar cumpridas plenamente as condições elencadas nas alíneas "a" a "l" do parágrafo primeiro supra, até o dia **31 de janeiro de 2018**, ficando certo que, caso não seja viabilizada referida aquisição, o presente instrumento a critério da **COMPRADORA** poderá ser considerado automaticamente rescindido, retornando as partes ao *status quo ante*, não operando mais qualquer efeito ou obrigação para qualquer um dos contratantes, ou direito de reclamação de perdas e danos ou prejuízo de parte a parte, portanto, sem qualquer eficácia jurídica, nos termos do artigo 474 do Código Civil.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DAS COMUNICAÇÕES

11.1. Todas as comunicações relativas ou para os fins desse instrumento, inclusive eventuais citações, notificações e demais atos judiciais que se façam necessários, far-se-ão necessariamente por escrito e serão entregues de uma parte a outra por meio de e-mail, telegrama, pessoalmente e sob protocolo ou qualquer outro meio com comprovação de envio e recebimento, ficando investidos de poderes para receber tais comunicações ou quaisquer notificações:

- se destinadas à **COMPRADORA**, aos cuidados da Dra. Camila Lucarelli, Av. Juscelino Kubitschek, 360, 4º andar, Vila Nova Conceição – São Paulo/SP; e-mail: [clucarelli@youinc.com.br](mailto:clucarelli@youinc.com.br); com cópia (sem efeito de notificação) para Amaral e Nicolau Advogados, Av. Brigadeiro Faria Lima, 1993 – 1º andar, cj 13,

RUBRICAS:



São Paulo – SP - CEP 01452-001, Fax: (11) 3034-1949, aos cuidados do Dr. Julio Nicolau Filho; e-mail: [julio@amaralenicolau.com.br](mailto:julio@amaralenicolau.com.br) ; e,

- se destinadas à **VENDEDORA**, aos cuidados de Benedito de Almeida Ribeiro Junior,, com endereço nesta Capital, na Rua Baronesa de Itu, n.º 112, Santa Cecília, São Paulo – SP, CEP: 01231-000, e-mail: [bene@ribeiro.com](mailto:bene@ribeiro.com) , telefone: (11) 98774-8888, com cópia (sem efeito de notificação) para De Noce Santiago Advogados, Av. Brigadeiro Faria Lima, 1993 – 13º andar, cj 136, São Paulo – SP - CEP 01452-001, Fax: (11) 2679-2365 ou (11) 2597-2365, aos cuidados do Dr. Leonardo de Noce Santiago; e-mail: [leonardo@denocesantiago.com.br](mailto:leonardo@denocesantiago.com.br)

**11.2.** Caso haja alteração no endereço físico ou eletrônico de qualquer uma das partes, deverá ela informar por escrito à outra, sob pena das comunicações e notificações enviadas ao endereço eletrônico ou do indicado no item 12.1, ser considerado válido e efetivado.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**12.1.** Desde que cumpridas as obrigações que lhe compete neste contrato, a **COMPRADORA** terá o direito assegurado, desde já, em relação aos **IMÓVEIS** que passarão a pertencer a ela, de adjudicação compulsória, mediante pagamento judicial do preço e na forma da lei, respondendo a **VENDEDORA** pelo pagamento de indenização por perdas e danos, inclusive lucros cessantes.

**12.2.** As partes autorizam o Sr. Oficial do 13º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital a proceder quaisquer registros e averbações que se fizerem necessárias para a formalização deste instrumento somente após a assinatura da escritura definitiva de venda e compra.

**12.3.** Declara a **VENDEDORA** nunca ter sido notificado e não ter conhecimento de que sobre os **IMÓVEIS** existem autuações ou procedimentos administrativos em trâmite perante o DEPAVE ou qualquer outro órgão ambiental deste Município, Estado ou da União Federal, em função de remoção (corte, queima ou transplante) de conteúdo arbóreo do local; responsabilizando-se, ainda, a **VENDEDORA**, por quaisquer multas ou débitos desta natureza, incidentes sobre

RUBRICAS:



os **IMÓVEIS**, cujo fato gerador tenha ocorrido até a data da efetiva transmissão da posse dos **IMÓVEIS** e comprometendo-se a não remover qualquer exemplar de conteúdo arbóreo, sob pena de incidência de multa de 10% (dez por cento) do valor total deste instrumento, sem prejuízo de responder por multas e sanções decorrentes da supressão irregular, até a lavratura da escritura, ainda que lançados posteriormente e em nome da **COMPRADORA**.

**12.4.** Declara a **VENDEDORA** que sobre os **IMÓVEIS** prometidos à venda inexistem feitos ajuizados fundados em ações reais ou pessoais.

**12.5.** Declara, ainda, a **VENDEDORA** que não faz parte de nenhuma sociedade empresarial e não está inserida em nenhum grupo econômico de empresas.

**12.6.** Fica ainda estabelecido que como condição essencial deste negócio, a **VENDEDORA** não poderá negociar, caucionar, descontar ou praticar qualquer outro tipo de operação, inclusive cessão de créditos, com relação aos valores a serem recebidos pela mesma, em decorrência do preço ajustado para o presente negócio, sob pena de a **COMPRADORA** considerar rescindido este instrumento, ficando os **VENDEDORES** sujeitos ao pagamento das perdas e danos decorrentes da referida operação.

**12.7.** Declaram os **VENDEDORES**, por fim, que têm ciência de que a partir da assinatura do presente instrumento não poderão remover dos **IMÓVEIS** árvores e afins, bem como grades, portões e portas de entrada e outras benfeitorias úteis constantes dos **IMÓVEIS**, sob pena de incidência de multa de 10% (dez por cento) do valor total deste instrumento, sem prejuízo de responder por multas e sanções decorrentes da supressão irregular, até a lavratura da escritura, ainda que lançados posteriormente e em nome da **COMPRADORA**.

**12.8.** Todos os valores relativos à comissão de corretagem serão arcados exclusivamente pela **COMPRADORA**, no valor e data entre eles ajustados em instrumento específico, sem qualquer ônus para a **VENDEDORA**.

**12.9.** A **VENDEDORA** declara, sob as penas da lei, que possui sede e/ou filiais somente na Comarca(s) mencionada(s) no preâmbulo deste instrumento há mais

RUBRICAS:

de 10 (dez) anos e não possuem ou possuíram sedes e/o filiais em Comarca(s) diversa(s) da(s) indicada(s) acima, nesse mesmo período.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

**13.1.** Fica eleito o foro da Comarca da situação dos **IMÓVEIS**, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões oriundas do presente instrumento, em detrimento a outros, por mais privilegiados que sejam ou venham a tornar-se.

E, por estarem assim ajustados, firmam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de um só teor, juntamente com as testemunhas abaixo nomeadas.

31 JAN. 2018

São Paulo, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**VENDEDORA:**

**LURIMAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**

**COMPRADORA:**

**STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**

*Abrão Muszkat*

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_

Eryson Luis A. Lucena  
RG 49 233 877-2 SSP/SP  
CPF 230 716 678-50

2. \_\_\_\_\_

*André Luiz de Faria*  
RG 49 230 136-0

Última página do INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEIS COM DAÇÃO EM PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS. Imóveis: Rua Artur Azevedo – lotes 55, 56, 61 – VENDEDORA: Lurimar Empreendimentos e Participações Ltda. COMPRADORA: Stone Yi Empreendimento Imobiliário Ltda.

RUBRICAS:

## PROCURAÇÃO

**OUTORGANTE: LURIMAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Sergipe, 475, 11º andar, sala A, Higienópolis, São Paulo – SP, CEP: 01243-001, neste ato representada por **Benedito de Almeida Ribeiro Junior**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 5.713.861- SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 873.607.058-00, residente e domiciliado na Rua Marques de Sabará, 242, apto. 61, Morumbi, São Paulo – SP, CEP: 05684-020;

**OUTORGADA: STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, empresa com sede nesta Capital, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360 – 4º andar – cj. 41 – Sala 54, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 21.083.009/0001-83 neste ato representada, consoante seu contrato social, por seu administrador **Abrão Muszkat**, brasileiro, economista, casado, portador da cédula de identidade RG. n.º. 2.935.505 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n.º. 030.899.598-87, com endereço comercial na sede da representada

Pelo presente instrumento particular de procuração a **OUTORGANTE**, nomeia e constitui a **OUTORGADA** sua bastante procuradora, conferindo-lhe poderes especiais para representá-la em tudo o que se relacionar à aprovação de um projeto de construção consistente em um conjunto de edificações em um condomínio edifício a ser erigido, dentre outros, sobre os seguintes imóveis: **a) Matrícula nº 899 – 13º Cartório de Registro de Imóveis da Capital: “IMÓVEL:** Um prédio residencial e seu respectivo terreno, à Rua Arthur de Azevedo, n.º 437, nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), medindo o terreno 12,00m de frente para a referida rua, por 20,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando a área de 240,00m², sendo o imóvel todo fechado por paredes e muros divisórios, confrontando do lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o prédio n.º 427, de propriedade de Antonio Rodrigues Gonçalves e Manoel Gonzales Rodrigues, anteriormente de Antonieta Berringer Geenen; do lado esquerdo com o prédio n.º 443, anteriormente de Tancredo Pires e nos fundos com o prédio n.º 312 da Rua Cristiano Viana, de propriedade de Antonio Canton, anteriormente de Tancredo Pires, sendo os prédios

RUBRICAS:



confrontantes do lado direito e esquerdo acima mencionados, ambos da Rua Arthur Azevedo". Inscrito no Cadastro do **Contribuinte Municipal nº 013.031.0055**; **b) Matrícula nº 45750 – 13º Cartório de Registro de Imóveis da Capital**: "IMÓVEL: Casa e seu respectivo terreno à Rua Arthur Azevedo n.º 443, nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), medindo o terreno 5,00m de frente para a referida Rua Arthur Azevedo, por 20,00m da frente aos fundos, confrontando de um lado com Milton Alves Costa e Antenor de Souza, de outro lado com Henrique Berringer e nos fundos com João de Arruda Leite Penteado". Inscrito no Cadastro do **Contribuinte Municipal nº 013.031.0056-8**; **c) Matrícula nº 42765 – 13º Cartório de Registro de Imóveis da Capital**: "IMÓVEL: Prédio residencial e respectivo terreno, à Rua Cristiano Viana n.º 312, nesta Capital no 20º Subdistrito jardim América), medindo 10,45m de frente para a referida Rua Cristiano Viana, por 30,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel com o prédio n.º 304, pelo lado esquerdo com o prédio n.º 318, e nos fundos com o prédio n.º 427 da Rua Artur Azevedo, encerrando a área de 313,50m<sup>2</sup>; anteriormente confrontava de um lado com Tancredo Pires, de outro lado com João de Arruda leite penteado, e nos fundos com Manoel Gonzales Rodrigues." Inscrito no Cadastro do **Contribuinte Municipal nº 013.031.0061-4**; podendo, para esse fim, requerer diretrizes junto aos poderes públicos próprios para fins de uso e ocupação do aludido imóvel, subscrever projetos, plantas e requerimentos, atender "comunique-se", prestar declarações, aditar e alterar os projetos submetidos à aprovação, recolher emolumentos e complementações, firmar compromissos para a outorga onerosa do direito de construir no imóvel ou compromissos para acertamento de conduta, assumindo as obrigações correspondentes, firmar requerimentos, requerer aprovações, requerer alvará de demolição e licença para corte de árvores, juntar documentos e certidões, bem como solicitar tais documentos, fazer e aceitar declarações, assinar projetos, plantas, memoriais descritivos, requerer a retificação da descrição do registro imobiliário perante o 13º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, e unificá-los a outros a ele contíguos, atuando, para tanto, perante a Prefeitura Municipal de São Paulo – SP e repartições públicas Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias, Cartórios de Notas e Cartórios de RUBRICAS:



Registro de Imóveis competente, SABESP, ELETROPAULO, INSS, Secretaria Metropolitana de Transportes, DEPAVE, DESAP, DECONT, CONDEPHAAT, CONPRES, GRAPROHAB, IPHAN, PARSOLOS e onde mais for preciso, enfim, praticar todos os atos necessários para o bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive substabelecer, sendo certo que esta procuração é constituída a título gratuito, devendo a **OUTORGADA** responder por todos os custos decorrentes de seu exercício, sem exceção, sendo outorgada em caráter irrevogável, como condição de contrato bilateral nos termos do artigo 684 e 685 do Código Civil.

31 JAN 2018

São Paulo, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**LURIMAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

2<sup>o</sup> notário  
Jeremias

Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi  
São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836

ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS  
tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) BENEDITO DE ALMEIDA RIBEIRO JUNIOR,  
em documento sem valor econômico, dou fé.  
São Paulo, 31 de janeiro de 2018.  
Em Teste \_\_\_\_\_ da verdade. Vol. E-12212311151/2432405988-001511

JULIANA CURY SIQUEIRA - est. perante (1) Tabelião nº 1663  
Selo(s): Selo(s): 1 Ato: AB-130752

O Presente ato somente é válido com selo de \_\_\_\_\_



RUBRICAS:



## ANEXO II – CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS

### INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, as partes,

#### I – PARTES

**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” ou “Devedora”); e

**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 (“Fiduciária” ou “Securitizadora”).

(adiante designados em conjunto a Fiduciante e a Fiduciária como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”).

#### II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) A Fiduciante é a proprietária e legítima possuidora dos imóveis objeto das matrículas nº [=] do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, localizado nos endereços indicados no Anexo I ao presente instrumento (“Imóveis”);
- 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 12.282.093/0001-50 (“Credor”);
- c) Em decorrência da emissão da Cédula, a Fiduciante se obrigou, entre outras obrigações, a pagar ao Credor os créditos imobiliários decorrentes da Cédula, que compreendem a

obrigação de pagamento pela Fiduciante do Valor de Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Devedora por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula ("Créditos Imobiliários");

d) Parte dos recursos líquidos captados pela Fiduciante serão utilizados para a aquisição dos Imóveis, nos quais será desenvolvido (quando unificados com outros imóveis de propriedade da Fiduciante) um empreendimento imobiliário sob o regime da incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ("Empreendimento Imobiliário");

e) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes da CCB foram cedidos pelo Credor, em 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 com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" celebrado, em 14 de setembro de 2018, entre a Securitizadora 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”);*

i) Em garantia do cumprimento fiel e integral (i) 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, 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”), a Fiduciante deseja contratar com a Fiduciária a transferência, à Fiduciária, da propriedade resolúvel dos Imóveis (“Alienação Fiduciária de Imóveis”); e,

j) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, o qual é pautado pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM** as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças (“Contrato”)*, que se regerá pelas seguintes cláusulas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

(Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos neste Contrato terão o significado a eles atribuídos na Cédula. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor).

### III – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DO CONTRATO

1.1. **Objeto:** Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, assumidas pela Devedora no âmbito da CCB, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária, a propriedade resolúvel dos Imóveis, em sua integralidade, bem como todas as suas acessões e benfeitorias. Os Imóveis são descritos e caracterizados no Anexo I deste instrumento.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis, na forma do item 1.1. acima, operar-se-á com o registro deste Contrato no Oficial de Registro de Imóvel competente e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora constituída, exceto se outorgado o termo de quitação pela Fiduciária nos termos previstos neste Contrato.

1.3. Condições Resolutivas: Fica desde já ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico será considerado resolvido, nos termos do artigo 127 do Código Civil, quando verificados, cumulativamente, os seguintes eventos: (i) o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Imobiliário na matrícula dos Imóveis ("Memorial de Incorporação"), com a designação das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário a ser desenvolvidos sobre os Imóveis; (ii) à lavratura do instrumento de hipoteca sobre tantas futuras unidades autônomas quantas bastem para perfazerem o percentual de 133% (cento e trinta e três por cento) do saldo da Obrigação Garantida, 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); (iii) a celebração do instrumento de cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade da Devedora oriundos comercialização das Unidades, bem como a celebração da escritura pública de constituição de hipoteca das Unidades (os itens "i", "ii" e "iii" conjuntamente designados "Condições Resolutivas").

1.3.1. A Fiduciária deverá apresentar à Fiduciante, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento da totalidade das Condições Resolutivas todos e quaisquer documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários a liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis.

## CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas têm as características descritas na CCB, que, para os fins do artigo 1.362 do Código Civil, do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem 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 seis) meses, vencendo-se, portanto, em 17 de abril de 2023;
- (iv) *Remuneração:* O Valor de Principal não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (segmento CETIP UTVM) (“B3 (segmento CETIP UTVM)”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescidos de uma sobretaxa de 5% (cinco por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento da Cédula, exclusive;
- (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 descrito no Anexo II da CCB;
- (viii) *Encargos Moratórios:* No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Devedora, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cédula), será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor de Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula; e
- (ix) *Demais características:* O local, as datas de pagamento e as demais características da CCB estão discriminadas na própria CCB.

### CLÁUSULA TERCEIRA – GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. Abrangência da Alienação Fiduciária: Os Imóveis objeto da presente garantia fiduciária estão devidamente descritos no Anexo I ao presente instrumento, e a presente garantia fiduciária abrange os referidos Imóveis, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações neles já realizadas ou a serem realizadas ("Garantia Fiduciária"), sendo que cada um dos Imóveis responde por um percentual das Obrigações Garantidas, conforme previsto no Anexo I deste instrumento.

3.2. Compromisso: A Fiduciante se compromete a manter os Imóveis, ora alienado fiduciariamente, em estado adequado de segurança e utilização, ressalvado o quanto previsto no item 3.7 abaixo. Ademais, a Fiduciária declara, desde já, de forma irrevogável e irretroatável que não possui qualquer objeção quanto à exploração comercial dos Imóveis pela Fiduciante, notadamente para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, bem como eventual comodato aos vendedores dos Imóveis e/ou a locação para desenvolvimento de atividade de estacionamento por prazo de até 90 (noventa) dias, prorrogável automaticamente por igual período, desde que obtidas as licenças, autorizações e os alvarás pertinentes.

3.2.1. As Partes ajustam ainda que a Fiduciante poderá realizar o desmembramento e/ou a unificação das matrículas dos Imóveis e/ou a retificação das matrículas atuais e futuras, independente de aprovação dos titulares dos CRI, desde que não diminuam o valor dos Imóveis, concordando a Fiduciária com as referidas providências e se obrigando desde já a fornecer todas as informações necessárias e assinar todo e qualquer documento que se faça necessário para tanto, observado os termos e condições previstos neste Contrato, ficando desde já autorizado ao Oficial de Registro de Imóveis competente a promover o transporte do registro da presente garantia fiduciária para a(s) matrícula(s) originária(s) das providências supramencionadas, conforme o caso.

3.3. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente alienação fiduciária perante o Oficial de Registro de Imóveis competente estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária possuidora indireta dos Imóveis.

3.4. Posse Direta: A posse direta fica investida à Fiduciante, que se obriga por si e por terceiros, a manter, conservar e guardar os Imóveis, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele.

3.5. Reembolso de Encargos: Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes aos Imóveis caso a Fiduciante não o faça na forma aqui avençada e não esteja questionando judicial ou administrativamente o seu pagamento, a Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento de sua comunicação e da

apresentação do comprovante de pagamento, sendo aplicáveis sobre o valor devido, em caso de atraso no pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sem prejuízo da correção monetária verificada com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

3.6. Direito de Comprovação de Pagamento: A Fiduciária reserva-se o direito de exigir da Fiduciante, mediante o envio de notificação com antecedência prévia de 30 (trinta) dias e por escrito à Fiduciante, os comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições relativas aos Imóveis, com o que a Fiduciante desde já se obriga a entregar ao término do referido prazo.

3.7. Retenção: Nos termos do §4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária, sendo que a realização de benfeitorias, acréscimos, demolição e/ou alterações nos Imóveis, inclusive mediante unificação das matrículas, pela Fiduciante, está desde já autorizada pela Fiduciária, inclusive para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, observadas todas as aprovações estabelecidas em lei que eventualmente sejam necessárias para a realização de tais benfeitorias.

3.8. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária: A Fiduciante se obriga, às suas expensas, a registrar este Contrato, e seus eventuais aditamentos, no Cartório de Registro de Imóveis competente e apresentar à Fiduciária a certidão da matrícula dos Imóveis atestando o registro, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de sua respectiva prenotação, a qual deverá ser realizada no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de assinatura do presente instrumento e de seus eventuais aditamentos, conforme aplicável, prorrogável por igual período caso a Fiduciante comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pelo Oficial de Registro de Imóveis competente e que não houve a baixa da prenotação. Ao final do prazo supramencionado, a Fiduciante deverá encaminhar à Fiduciária uma via original do presente Contrato, e de seus eventuais aditamentos, devidamente registrados no Oficial de Registro de Imóveis competente, juntamente com a certidão da matrícula dos Imóveis comprovando o efetivo registro, sendo que a referida matrícula deverá estar livre e desembaraçada de quaisquer ônus, exceto pela alienação fiduciária ora constituída.

3.8.1. Caso o Cartório do Registro de Imóveis faça exigências para o registro da propriedade fiduciária cuja superação não dependa exclusivamente da Fiduciante, a Fiduciária compromete-se a apresentar e assinar documentos e aditamentos ao presente Contrato, prestar declarações, bem como a tomar todas as medidas razoavelmente necessárias em razão de exigências formuladas para o registro.

3.9. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis à Fiduciante, a Fiduciante ou a Fiduciária deverá apresentar ao competente Oficial de Registro de Imóveis, o termo de quitação.

3.9.1. A Fiduciária deverá entregar o devido termo de quitação para a Fiduciante em até 30 (trinta) dias do cumprimento das Condições Resolutivas ou da quitação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.

#### **CLÁUSULA QUARTA – MORA E INADIMPLEMENTO**

4.1. Mora e Inadimplemento: A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará à Fiduciante a responsabilidade pelo pagamento do principal, dos encargos moratórios, penalidades e demais acessórios aplicáveis aos Créditos Imobiliários, tais como previstos na CCB, conforme o caso, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, na forma aqui definida.

4.2. Possibilidade de Excussão de Garantia: Em observância ao artigo 26, §1º e §2º, da Lei nº 9.514/97, verificada a mora no cumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas e decorrido o prazo de cura de 10 (dez) Dias Úteis, a Fiduciária poderá iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária sob quaisquer ou todos os Imóveis, através da intimação da Fiduciante.

4.3. Pagamento Sem Atualização Monetária e Demais Acréscimos: O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a responsabilidade de liquidar tais Obrigações Garantidas, continuando-se em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.4. Procedimento de Intimação: O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pela Fiduciária, ao Oficial de Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação da sede/domicílio da Fiduciante, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal da Fiduciante ou por procurador regularmente constituído;

- c) a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído, observada a possibilidade de intimação excepcional “por hora certa”, nos termos do parágrafo 3º-A e 3º-B, do artigo 26 da Lei 9.514/97, podendo ser notificados os vizinhos do imóvel em que se localiza a sede da Fiduciante ou o funcionário da portaria do referido imóvel responsável pelo recebimento de correspondências quando, havendo suspeita motivada de ocultação, por duas vezes, tudo devidamente certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, este ou o Oficial de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado a Fiduciante no endereço indicado sem a encontrar;
- d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, o Oficial de Registro de Imóveis certificará o fato, e competirá a ele promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel;
- e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida por meio da entrega ao Oficial de Registros de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora, exceto o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis competente, observado o prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora, de acordo com o disposto no artigo 26, §1º da Lei nº 9.514/97. Caso o pagamento do valor necessário a purgação da mora seja feito mediante entrega de cheque ao Oficial de Registro de Imóveis, a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária dos Imóveis.

4.4.1. Purgada a mora perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, a garantia fiduciária se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo à Fiduciante o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

4.4.2. Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com os demais débitos que eventualmente vencerem após a purgação da mora no Oficial de Registro de Imóveis competente.

4.5. Configuração da Mora: O não pagamento de qualquer valor devido em relação às Obrigações Garantidas, depois da comunicação prevista acima e respeitados o prazo de 15 (quinze) dias retro indicado, bastará para a configuração da mora.

4.6. Consolidação do Domínio Útil: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial de Registro de Imóveis competente que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos abaixo.

4.7. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante, conforme o caso, obriga-se a:

- a) a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as medidas possíveis para (i) proteger os Imóveis, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste instrumento;
- b) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, promover a regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída, observado o respectivo prazo de cura previsto na Cédula;
- c) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e os Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, ressalvado o quanto previsto nos itens 3.3 e 3.7 acima;
- d) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à assinatura deste Contrato; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- e) não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, ressalvado o disposto no item 3.3, acima

- f) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada a respeito do ato, ação, procedimento, processo em questão e das medidas tomadas pela Fiduciante;
- g) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (i) para a validade ou exequibilidade da CCB, do Contrato de Cessão e deste instrumento; (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações;
- h) dar ciência deste instrumento e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- i) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado por escrito, a inspecionar os Imóveis e toda a documentação a ele relacionada que esteja sob seus cuidados, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 15 (quinze) dias, e desde que tal inspeção não prejudique o desenvolvimento das atividades da Fiduciante ou de terceiros a ela relacionados;
- j) pagar ou fazer com que sejam pagas quaisquer multas, penalidades, juros ou custos que recaiam sobre os Imóveis, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre os Imóveis, sendo resguardado à Fiduciante o direito de discutir administrativa ou judicialmente tais encargos; e
- k) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros ("Tributos"), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste instrumento, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente instrumento, sendo resguardado à Fiduciante o direito de discutir administrativa ou judicialmente tais Tributos.

4.8. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante presta, nesta data, as seguintes declarações à Fiduciária:

- a) é sociedade empresária devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato,

assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;

- b) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste documento. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;
- c) este Contrato foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em nome da Fiduciante, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- d) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- e) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- f) as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos relacionados à CCB foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- h) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- i) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, relativamente aos Imóveis;
- j) não pesa sobre os Imóveis quaisquer pendências perante autoridade governamental, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo; parcelamento de solo, código de obras, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública;

- k) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- l) não há pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam colocar em risco os Imóveis ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste instrumento;
- m) os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames; e
- n) não tem conhecimento pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam afetar negativamente, de forma relevante, as suas atividades.

4.9. Declarações da Fiduciária: A Fiduciária presta, nesta data, as seguintes declarações à Fiduciante:

- a) é sociedade empresária devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- b) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste documento. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;
- c) este Contrato foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em nome da Fiduciária, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- d) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- e) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;

- f) as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos relacionados à CCB foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e,
- h) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação.

#### **CLÁUSULA QUINTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

5.1. Alienação dos Imóveis: Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis na Fiduciária por força da mora, os Imóveis deverão ser alienados pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514/97 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

- a) a alienação dos Imóveis far-se-á, extrajudicialmente, sempre por leilão público, sendo certo que a Fiduciante deverá obrigatoriamente ser notificada a respeito do horário, data e local de realização dos leilões, conforme determina o art. 27, §2º-A do Lei nº 9.514/1997;
- b) no período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária dos Imóveis em nome da Fiduciária até a data da realização do segundo leilão, conforme item "d" abaixo, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir os Imóveis pelo preço correspondente ao valor da dívida, somado (a) aos encargos e despesas previstos no §2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, (b) aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária do Imóvel em nome da Fiduciária, e (c) às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do Imóvel, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos. Exercida a preferência, a Fiduciária deverá outorgar a escritura de compra e venda dos Imóveis para a Fiduciante em até 30 (trinta) dias, contra o pagamento dos valores acima indicados;
- c) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, devendo o Imóvel ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido no item 6.1. abaixo;
- d) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea "c" acima, o Imóvel será ofertado em segundo leilão, a ser realizado

dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelo valor da dívida, conforme indicado na alínea "b" do item 5.2. abaixo, devidamente atualizado, com todos os encargos apurados até o leilão e ainda das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97;e

- e) não exercida a preferência de que trata o item b, acima, a Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse do Imóvel ao licitante vencedor.

5.2. Conceitos para Fins de Leilão: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- a) valor dos Imóveis é aquele mencionado no item 6.1., abaixo, ali incluído o valor das benfeitorias e acessões, ou o valor atribuído ao Imóvel pela Prefeitura Municipal competente para fins de apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, caso este seja superior ao Valor de Avaliação do Imóvel definido no mencionado item 6.1.;
- b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas, serviços e utilidades referentes ao Imóvel, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iii) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iv) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (v) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação do pleno domínio útil do Imóvel pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; (vi) custeio de benfeitorias necessárias, conforme definidas no art. 96, § 3º, do Código Civil, ressalvado o quanto previsto no item 3.8., acima, a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e (vii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e
- c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do leilão público, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (ii) os encargos e custas com a publicação de editais; e (iii) a comissão do leiloeiro, limitada a 4% (quatro por cento) do valor previsto no item 6.1 abaixo.

5.3. Possibilidade de Segundo Leilão: Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor previsto no item 6.1 abaixo, será realizado segundo leilão.

5.4. Procedimentos do Segundo Leilão: No segundo leilão:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida juntamente com as despesas, conforme descritas nas alíneas "b" e "c" do item 5.2, supra, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao segundo leilão, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobrar, se aplicável, como disciplinado no item 5.5. abaixo; e
- b) na ausência de lance superior ou igual ao valor da dívida juntamente com as despesas, conforme descritos nas alíneas "b" e "c" do item 5.2. acima, a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse do Imóvel, e o valor das Obrigações Garantidas vinculado ao Imóvel será considerado extinto perante a Fiduciante. Ocorrendo esta hipótese e sendo o valor previsto no item 6.1 abaixo, na ocasião, superior ao valor da dívida juntamente com as despesas, conforme descritas nas alíneas "b" e "c" do item 5.2, supra, a Fiduciária restituirá à Fiduciante a importância que sobejar quando efetivada a venda do Imóvel por seus esforços próprios pelo valor que o vender, conforme as práticas de mercado e de acordo com os princípios da razoabilidade e da boa-fé, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da celebração do instrumento de alienação do Imóvel ao terceiro adquirente. Liquidadas ou extintas as Obrigações Garantidas, observada a proporção prevista no Anexo I, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará o respectivo termo de quitação do valor correspondente às Obrigações Garantidas.

5.5. Valor Superior à Importância a ser Restituída: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição no prazo de 5 (cinco) dias a contar do leilão, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante.

5.6. Reintegração Judicial: A Fiduciante terá até 30 (trinta) dias contados da averbação da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária para a desocupação do Imóvel. Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer imediatamente a reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada (i) a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, ou (ii) o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa de ocupação de no máximo 1% (um por cento) do valor previsto no item 6.1 abaixo, por

mês ou fração, nos termos do artigo 37-A da Lei nº 9.514/97, e demais despesas previstas neste instrumento.

#### **CLÁUSULA SEXTA – VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS PARA FINS DE LEILÃO**

6.1. Valor de Avaliação: As Partes convencionam que o valor de venda forçada, na presente data, para fins de leilão ("Valor de Avaliação do Imóvel") é aquele definido no Anexo I deste Contrato.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – CONDIÇÕES GERAIS**

7.1. Tolerância das Partes: A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

7.2. Extensão das Obrigações ora Assumidas: As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

7.3. Desapropriação dos Imóveis: Na hipótese de desapropriação total ou parcial dos Imóveis, a Fiduciante deverá promover o reforço ou a substituição da garantia fiduciária imobiliária ora convencionada. Caso contrário, a Securitizadora, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo Poder Expropriante, desde que até o limite do saldo das Obrigações Garantidas, e salvo se as Obrigações Garantidas já tiverem sido integralmente quitadas.

7.3.1. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciante, a indenização acima tratada for (a) superior ao valor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será entregue à Fiduciante no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu recebimento; ou (b) inferior ao valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciante continuará obrigada pelo saldo remanescente das Obrigações Garantidas, devendo pagá-lo na forma e nos prazos aqui estabelecidos.

7.4. Despesas: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes do registro deste Contrato, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, se necessárias ao registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelião de Notas, de Oficial de Registro de Imóveis e de Oficial de Registro de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.

7.4.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Sr. Oficial de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Contrato, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

7.5. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outros que venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama nos endereços abaixo. Cada Parte deverá comunicar imediatamente a outra sobre a mudança de seu endereço.

Para a Fiduciante:

**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

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](mailto:gestao@fortesec.com.br)

7.6. Independência das Cláusulas: Se qualquer disposição deste Contrato for considerada nula, anulável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição deste Contrato será afetada como consequência disso e, portanto, as disposições restantes deste Contrato permanecerão em pleno vigor e efeito como se tal disposição nula, anulável, inválida ou inoperante não estivesse contida neste Contrato.

7.7. Obrigações Adicionais: As Partes obrigam-se a celebrar quaisquer outros documentos ou contratos e, sujeito aos termos e condições aqui previstos, a praticar todos os atos que forem razoavelmente necessários ou recomendáveis para a conclusão das operações previstas neste Contrato.

7.8. Efeito Vinculativo: O presente Contrato é vinculativo e reverterá em benefício das Partes e de seus respectivos sucessores e cessionários, ficando ressalvado que qualquer cessão

realizada por qualquer uma das Partes, a qualquer título, estará condicionada ao prévio consentimento por escrito das demais Partes. Qualquer tentativa de cessão ou outra forma de transferência que seja realizada sem a obtenção do consentimento aqui tratado será nula e sem efeito.

7.9. Vigência: O presente Contrato vigorará a partir da data de sua assinatura até que estejam cumpridas todas as obrigações nele previstas.

#### CLÁUSULA OITAVA – FORO

8.1. Legislação Aplicável: O presente instrumento e todos os aspectos da relação jurídica por ele instituída deverão ser interpretados e regidos pelas leis da República Federativa do Brasil.

8.2. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 5 (cinco) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [=] de [=] de 2018.

---

#### STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

*Fiduciante*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

---

#### FORTE SECURITIZADORA S.A.

*Fiduciária*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

---

Nome:  
RG nº:  
CPF/MF nº:

---

Nome:  
RG nº:  
CPF/MF nº:

**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA E OUTRAS AVENÇAS  
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS**

#	Descrição do Bem	Valor do Imóvel para fins de venda em público leilão	Percentual que representa da dívida
1.	<p>Matrícula: [=], do [=]º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo;                      Logradouro: [=];                      Contribuinte Municipal: [=];                      Proprietário: Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., conforme qualificada acima;                      Título Aquisitivo: [=]; e                      Ônus e Constrições: [=].</p>	R\$[=]	[=]
2.	<p>Matrícula: [=], do [=]º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo;                      Logradouro: [=];                      Contribuinte Municipal: [=];                      Proprietário: Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., conforme qualificada acima;                      Título Aquisitivo: [=]; e                      Ônus e Constrições: [=].</p>	R\$[=]	[=]
3.	<p>Matrícula: [=], do [=]º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo;                      Logradouro: [=];                      Contribuinte Municipal: [=];                      Proprietário: Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., conforme qualificada acima;                      Título Aquisitivo: [=]; e                      Ônus e Constrições: [=].</p>	R\$[=]	[=]
4.	<p>Matrícula: [=], do [=]º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo;                      Logradouro: [=];</p>	R\$[=]	[=]

	<p><b>Contribuinte Municipal:</b> [=]; <b>Proprietário:</b> Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., conforme qualificada acima; <b>Título Aquisitivo:</b> [=]; e <b>Ônus e Condições:</b> [=].</p>		
--	---	--	--

1085398v8 1155/3

### ANEXO III – PROCURAÇÃO PÚBLICA

**SAIBAM** quantos este público instrumento virem que no ano de dois mil e dezoito (2018) aos [=] ([=]) dias do mês de [=] nesta cidade de São Paulo, Estado São Paulo, na [endereço], onde eu, escrevente, a chamado vim, compareceu como outorgante **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, doravante designada como “Outorgante”; reconhecido como o próprio por meio dos documentos exibidos em seu original, do que dou fé. Pela Outorgante, na forma como vem representada, foi-me dito que por este público instrumento e na melhor forma de direito, nomeia e constitui sua bastante procuradora: **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 (“Outorgada”); à qual confere poderes para a finalidade especial de representar a Outorgante, na constituição da alienação fiduciária prevista na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Alienação Fiduciária”) sobre o imóvel objeto da matrícula nº [=] do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, localizado na [=] (“Imóvel”), em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Outorgante no âmbito da Cédula de Crédito Bancário nº 41500567-1, emitida pela Outorgante em 14 de setembro de 2018 (“Cédula”), incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor de Principal ou saldo de Valor de Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza, com poderes para: (i) assinar e rubricar os contratos de alienação fiduciária, com a finalidade única e específica de celebrar o Contrato de Alienação Fiduciária sobre o Imóvel, seus eventuais aditamentos e aqueles necessários para as demais finalidades previstas neste mandato, assim como praticar todo e qualquer ato necessário ao bom e fiel cumprimento do presente mandato; e (ii) representar a Outorgante perante o 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, a fim de requerer, declarar, promover, averbar, registrar e/ou assinar o que for necessário para a obtenção do registro da Alienação Fiduciária. **Esta procuração é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, e vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, a contar desta data, vencendo-se, portanto, no dia [=].**- De como assim o disse, dou fé me pediram que lhes lavrasse este instrumento o qual foi feito, lhes li em voz alta, aceitaram e assinam.-

São Paulo, [=] de [=] de [=].

**STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**