

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA COM CONDIÇÃO  
RESOLUTIVA E OUTRAS AVENÇAS**

**I - PARTES**

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

**YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 11.284.204/0001-18, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, ("Sócio 01");

**ABRÃO MUSZKAT**, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 2.935.505-9 SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 030.899.598-87, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, conjunto 41, Vila Nova Conceição ("Sócio 02" doravante denominado em conjunto com o Sócio 01 simplesmente como "Fiduciantes" e, quando referidos isoladamente, simplesmente como "Fiduciante"); e

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária" ou "Securitizadora", respectivamente); e

(sendo as Fiduciantes, a Fiduciária doravante designadas, em conjunto, como "Partes" e, individualmente, como "Parte")

E, ainda, na qualidade de Anuente,

**OLIVINO YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, sala 59, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 28.446.647/0001-60, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Devedora").

**II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

a) As Fiduciantes detêm a totalidade do capital social da Devedora, equivalente a 10.000 (dez mil) de quotas ("Quotas");

- b) A Devedora emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a Cédula de Crédito Bancário (“CCB” ou “Cédula”) nº 41500550-7 em 09 de fevereiro de 2018, no valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico, CEP 90010-190, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50 (“Credor”);
- c) Em decorrência da emissão da Cédula, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar ao Credor, os créditos imobiliários decorrentes da Cédula, que compreendem a obrigação de pagamento pelas Fiduciárias do Valor de Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Devedora por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula (“Créditos Imobiliários”);
- d) Em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor de Principal ou saldo de Valor de Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza (“Obrigações Garantidas”), os Fiduciários se obrigaram a outorgar, entre outras, a alienação fiduciária das Quotas, em favor da Fiduciária (“Alienação Fiduciária de Quotas”);
- e) Os Créditos Imobiliários, bem como todos os direitos, ações e obrigações decorrentes da CCB serão cedidos pelo Credor para a Securitizadora, conforme o disposto no “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*” celebrado, nesta data, entre o Credor, a Devedora, a Securitizadora, a Fiduciária, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários, e os Avalistas, conforme definidos na Cédula, na qualidade de intervenientes anuentes (“Contrato de Cessão”);
- f) A Securitizadora pretende emitir 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral (“CCI”) para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*” a ser celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário”);
- g) A CCI será vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) emitidos pela Securitizadora, nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*”, celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e

PMKA Advogados

08.02.2018

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 serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação da **BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 228, 9º andar, CEP 22210-065, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.246.410/0001-55, conforme o "*Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 105ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., sob o Regime de Garantia Firme de Colocação*" celebrado em 09 de fevereiro de 2018, ("Contrato de Distribuição"); e

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

**RESOLVEM** as Partes celebrar este "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças*" ("Contrato"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

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

### III - CLÁUSULAS:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS

1.1. Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da CCB, as Fiduciantes, neste ato, alienam e transferem à Fiduciária, de forma irrevogável e irrevogável, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor ("Lei nº 4.728/65"), a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre (i) (a) 9.999 (nove mil, novecentos e noventa e nove) quotas representativas do capital social da Devedora, de titularidade do Sócio 1; e (b) 1 (uma) quota representativas do capital social da Devedora, de titularidade do Sócio 2, representando, conjuntamente, 10.000 (dez mil) quotas ou seja 100% (cem por cento) do capital social total da Devedora, e que serão, a partir

desta data, detidas pela Fiduciária ("Quotas Alienadas") e (ii) todos os direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelas Fiduciantes contra a Sociedade decorrentes da titularidade das Quotas Alienadas, incluindo, mas não limitado aos frutos, rendimentos, vantagens pecuniárias, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros ("Direitos de Crédito dos Sócios" conjuntamente com Quotas Alienadas, "Garantias").

1.1.1. Na data de 09 de fevereiro de 2018, as Quotas Alienadas estão avaliadas no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

1.1.2. Integrarão automaticamente a presente garantia fiduciária, todas as quotas e os direitos creditórios atinentes a tais quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuídas a qualquer das Fiduciantes, por força de desdobramentos ou grupamentos das quotas ou exercício de direito de preferência referente às Quotas Alienadas, assim como todas as quotas, valores mobiliários e/ou demais direitos que, porventura, a partir desta data, venham a substituir as Quotas Alienadas, em razão de cancelamento destas, incorporação, fusão, cisão, transformações do tipo societário ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora.

1.1.3. Quando da ocorrência de qualquer das hipóteses aqui previstas, as Partes deverão, imediatamente após a consumação do ato societário pertinente, firmar novo contrato de alienação fiduciária em forma e substância similar ao presente, e que terá como objeto o ativo recebido pelas Fiduciantes em substituição (se for o caso) às Quotas Alienadas. Caso, por qualquer razão, as Partes deixem de firmar referido novo instrumento, as Fiduciantes e a Fiduciária, neste ato, concordam que a garantia ora constituída será considerada, para todos os fins legais, automaticamente estendida ao novo ativo, permanecendo válidos, eficazes e exequíveis todos os termos e condições deste Contrato, conforme aplicáveis ao novo ativo, a título de sucessão.

1.1.4. Em razão da Alienação Fiduciária ora formalizada, a titularidade fiduciária das Quotas Alienadas é transferida, nesta data, à Fiduciária, até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, fazendo jus a todos os direitos e prerrogativas inerentes a esta Alienação Fiduciária, como se seu titular originário fosse.

1.1.5. Os Direitos de Crédito dos Sócios serão destinados à Conta do Patrimônio Separado como garantia das Obrigações Garantida, ressalvados os Direitos de Crédito dos Sócios a serem periodicamente liberados conforme fórmula prevista no subitem 5.1.1. da Cédula, os quais não serão destinados à Conta do Patrimônio Separado, nos termos da comunicação a ser encaminhada à Fiduciária com 2 (dois) dias de antecedência da referida liberação e desde que a Fiduciária não apresente oposição expressa à distribuição dentro do referido prazo.

1.2. Condição Resolutiva: Fica desde já ajustado entre as Partes que a eficácia desta Alienação Fiduciária está condicionada, de forma resolutiva, nos termos do artigo 127 do Código Civil, de modo que ficará resolvida de pleno direito quando da verificação, cumulativa, dos seguintes eventos: (i) ao registro do memorial de incorporação do Empreendimento Imobiliário na matrícula do Imóvel ("Memorial de Incorporação"), com a designação das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário a ser desenvolvidos sobre o Imóvel; (ii) 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, 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) à apresentação de apólice de contratação de seguro performance ou seguro garantia, com seguradora de primeira linha, conforme aprovada pela Fiduciária, na forma do subitem 1.2.1., abaixo ("Seguradora"), contratada em montante correspondente à R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), que garanta a entrega das Unidades ou quitação do saldo devedor das Obrigações Garantidas, com comprovação do endosso à Securitizadora, de modo que o eventual pagamento de indenização seja direcionado à Conta do Patrimônio Separado; e (iv) 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", "iii", "iv" conjuntamente designados "Condições Resolutivas").

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

1.2.2. Fica desde já ajustado entre as Partes que após a verificação, cumulativa, das Condições Resolutivas, a Alienação Fiduciária de Quotas ficará automaticamente liberada, sendo certo que a Securitizadora obrigará-se a apresentar aos Fiduciários em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que a Devedora apresentar todos os documentos comprobatórios da implementação das referidas Condições Resolutivas, o termo de liberação da referida garantia, bem como quaisquer outros

documentos requeridos pelos cartórios competentes e praticar todos os atos necessários a liberação da Alienação Fiduciária.

## CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

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

- (i) Valor Total da Dívida: R\$ 20.000.00,00 (vinte milhões de reais) ("Valor de Principal");
- (ii) Prazo e Data de Vencimento: 60 (sessenta) meses, vencendo-se, portanto, em 09 de fevereiro de 2023;
- (iii) Remuneração: O Valor de Principal não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (segmento CETIP UTVM) ("B3 (segmento CETIP UTVM)"), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescidos de uma sobretaxa de 5% (cinco por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento da Cédula, exclusive;
- (iv) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: Mensalmente nas datas previstas no Anexo I da CCB;
- (v) Fórmula de cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada conforme descrito no Anexo II da CCB;
- (vi) Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações 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

PMKA Advogados

08.02.2018

saldo devedor, incluindo Valor de Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula; e

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

### CLÁUSULA TERCEIRA - APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3.1. Transferência das Quotas: A transferência da titularidade fiduciária das Quotas Alienadas pelas Fiduciárias para a Fiduciária opera-se, nesta data, com a celebração deste Contrato e do Instrumento de Alteração Contratual, conforme definido abaixo, e se perfaz com o arquivamento dos referidos instrumentos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos e na Junta Comercial competentes, respectivamente nos termos da Cláusula 3.2., abaixo.

3.1.1. O Contrato Social da Devedora deverá ser aditado de modo a constar a transferência da titularidade fiduciária das Quotas Alienadas ("Instrumento de Alteração Contratual"), com a inclusão do seguinte texto: "A *totalidade das 9.999 (nove mil, novecentos e noventa e nove) quotas representativas do capital social da Sociedade de titularidade do You Inc Incorporadora e Participações S.A. e a totalidade das 1 (uma) quota representativa do capital social da Sociedade de titularidade do Abrão Muszkat, conjuntamente, 10.000 (dez mil) quotas, ou seja, 100% (cem por cento) do capital social total da Sociedade foram alienadas fiduciariamente em favor HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 09 de fevereiro de 2018 para assegurar o cumprimento de determinadas obrigações garantidas, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas").".*

3.2. Formalização da Alienação Fiduciária de Quotas: As Fiduciárias se obrigam a (a) arquivar este Contrato na sede da Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar desta data; (b) apresentar à Fiduciária o comprovante do protocolo do pedido de registro do Instrumento de Alteração Contratual da Devedora perante a Junta Comercial competente, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar desta data; (c) apresentar à Fiduciária o comprovante do protocolo do pedido de registro do presente Contrato perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar desta data, e (d) apresentar à Fiduciária cópia simples (d.1) do Instrumento de Alteração Contratual da Devedora indicando o seu devido registro perante a Junta Comercial competente no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias a contar

PMKA Advogados

08.02.2018

desta data, prorrogável automaticamente, por uma única vez, por igual período caso a Devedora comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pela referida Junta Comercial, e (d.2) do presente Contrato indicando o seu devido registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data do respectivo protocolo, sendo que, caso haja atraso ou demora injustificada do Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, referido prazo poderá ser prorrogado por uma única vez pelo período de 10 (dez) dias corridos, mediante solicitação prévia das Fiduciantes à Fiduciária comprovando tal atraso ou demora injustificada. O descumprimento de qualquer das obrigações aqui previstas, sujeitará as Fiduciantes ao pagamento, em favor da Fiduciária, de multa não compensatória no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) por dia de atraso, limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, sem prejuízo da obrigação de indenizar prevista neste Contrato ou, ainda, da Fiduciária fazer valer-se da cláusula mandato descrita na Cláusula 3.2.3 abaixo após o término deste prazo.

3.2.1. Todos e quaisquer custos, despesas, taxas e/ou tributos das averbações e registros relacionados à celebração e registro do presente Contrato, das garantias nele previstas ou de qualquer alteração do mesmo serão de responsabilidade das Fiduciantes.

3.2.2. Não obstante, a Fiduciária poderá, caso as Fiduciantes não o façam, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome das Fiduciantes, as quais reconhecem desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Fiduciária para pagamento dos custos e/ou despesas relativas aos registros e demais formalidades previstas neste Contrato, sem prejuízo do descumprimento de obrigação não pecuniária. Nestes casos, as Fiduciantes deverão reembolsar a Fiduciária por tais custos e/ou despesas no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva nota de débito emitida pela Fiduciária.

3.2.3. Para os fins pactuados acima, as Fiduciantes, desde já, outorgam mandato irrevogável e irretratável, na forma dos Artigos 684 e 686, parágrafo único da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), transferindo para a Fiduciária todos os poderes necessários para, somente após os prazos estipulados na Cláusula 3.2., acima, (i) assinatura, como procuradora das Fiduciantes, de todos e quaisquer documentos e atos societários da Devedora para fazer constar a oneração das Quotas Alienadas, na forma deste Contrato; (ii) representá-las perante a Junta Comercial competente com o fim específico de registrar o mencionado Instrumento de Alteração Contratual da Devedora; e ainda, (iii) fazer tudo o mais que se faça necessário para tornar efetiva e eficaz a realização dos atos previstos neste mandato.

3.3. Vigência: Sem prejuízo da Condição Resolutiva prevista no item 1.2., acima, a transferência da titularidade fiduciária das Garantias pelas Fiduciantes à Fiduciária vigorará (i) até o efetivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou (ii) em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, até o

recebimento do produto da excussão desta garantia fiduciária de forma definitiva e incontestável pela Fiduciária, sendo que tal execução dar-se-á de acordo com o previsto neste Contrato.

3.3.1. Caso ocorra o término da vigência desta garantia fiduciária pelo cumprimento integral das Obrigações Garantidas, conforme previsto no item acima, a Fiduciária deverá fornecer às Fiduciantes os documentos e declarações necessários para extinguir a respectiva garantia, cabendo às Fiduciantes as providências de baixa dos registros perante as repartições e cartórios competentes, o que deverá ocorrer dentro do prazo máximo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da liquidação das Obrigações Garantidas.

3.3.2. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente das Quotas Alienadas alienadas fiduciariamente e dos Direitos de Crédito dos Sócios cedidos fiduciariamente no âmbito do presente Contrato.

#### CLÁUSULA QUARTA - VIGÊNCIA E DELIBERAÇÕES DA DEVEDORA

4.1. Deliberações da Devedora: Em razão da presente garantia fiduciária, as Partes estabelecem que as deliberações relacionadas às seguintes matérias dependerão de prévia e expressa aprovação da Fiduciária:

- (i) alteração do objeto social da Devedora;
- (ii) a prestação de ônus, garantias reais ou quaisquer outras obrigações sobre os ativos de propriedade, direta ou indireta, da Devedora, inclusive suas quotas, em favor de terceiros, e ainda qualquer alteração nos termos e condições das operações aprovadas, ressalvado se no âmbito da emissão dos CRI ou para o desenvolvimento do Empreendimento;
- (iii) empréstimos, doação ou qualquer transação que implique na retirada de recursos ou de outros ativos da Devedora em favor de seus sócios e/ou partes relacionadas;
- (iv) alienação, aquisição, troca, arrendamento, cessão ou permuta, de qualquer forma e a qualquer título, de quaisquer ativos tangíveis ou intangíveis, sejam imóveis ou móveis, títulos, direitos, valores mobiliários e/ou investimento em participações que estejam, relacionados com a Devedora ou com os ativos de propriedade da Devedora, seja de forma direta ou indireta por meio de participações em outras sociedades, ressalvado se no âmbito da emissão dos CRI ou para o desenvolvimento do Empreendimento;
- (v) o resgate ou recompra de quotas, acordos judiciais ou extrajudiciais e a realização de operações com derivativos envolvendo a Devedora, e, ainda, a transferência, a qualquer título, da participação dos sócios da

08.02.2018

Devedora, ressalvado o quanto previsto nos subitens 4.1.1. e 4.1.3., abaixo;

(vi) celebração ou alteração de eventuais contratos de parcerias, *joint ventures* ou associações pela Devedora, e, ainda, a celebração de qualquer outro acordo, contrato ou documento que verse sobre regras aplicáveis, em especial, mas não se limitando, sobre participação nos lucros, direito de voto e/ou transferência de quotas da Devedora, ressalvado o quanto previsto nos subitens 4.1.1. e 4.1.3., abaixo; e

a extinção, liquidação, dissolução, cessação do estado de liquidação, cisão, incorporação, fusão, transformação do tipo societário, ou qualquer tipo de reorganização societária envolvendo a Devedora, ressalvado o quanto previsto nos subitens 4.1.1. e 4.1.3., abaixo e, ainda, o pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou pedido de falência pela Devedora.

4.1.1. Sem prejuízo da manutenção da presente garantia fiduciária, a Securitizadora desde já autoriza a alteração da composição societária da Devedora exclusivamente para a transferência de quotas para terceiros investidores do Empreendimento Imobiliário, conforme previsto no item 9 do Quadro Resumo da Cédula, desde que esta não resulte em redução da participação da You Inc, suas controladas ou coligadas, a um percentual inferior a 20% (vinte por cento) do capital social da Devedora, ou que permitam a destituição da YOU Inc do cargo de administradora da Devedora.

4.1.2. Para a formalização do disposto no item 4.1.1., acima, a Securitizadora obriga-se a promover a liberação das quotas que serão objeto da transferência e deverão as Partes, na mesma data de tal transferência, celebrar um aditamento ao presente instrumento, na forma do Anexo I ao presente Contrato, de modo a formalizar que permanecerão oneradas em favor da Securitizadora a totalidade das quotas representativas do capital social da Devedora, bem como a fim de contemplar as demais alterações decorrente do aditamento à CCB, conforme previsto no item 9 do Quadro Resumo da Cédula.

4.1.3. Adicionalmente ao quanto previsto no item 4.1.1., acima, fica desde já permitido a realização de operações societárias dentro do grupo econômico da You Inc, observado que as quotas da Emitente detidas pela You Inc, deverão sempre pertencer ao grupo econômico da You Inc, assim entendido desde que mantido o controle final pelo Sr. Abrão Muszkat.

4.2. Demais Garantias. A presente garantia fiduciária é constituída sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.

#### CLÁUSULA QUINTA - EXCUSSÃO DA GARANTIA

5.1. Excussão da Alienação Fiduciária: Uma vez decorridos 30 (trinta) dias contados do inadimplemento das

PMKA Advogados

08.02.2018

Obrigações Garantidas a Fiduciária poderá dar início à excussão da Alienação Fiduciária em garantia ora constituída, observado o quanto a seguir estabelecido.

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

5.2. Procedimento de Excussão: Observado o disposto neste Contrato, a Fiduciária poderá vender as Quotas Alienadas a terceiros independentemente de hasta pública ou qualquer outra medida judicial.

5.2.1. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer evento de inadimplemento da CCB, a Fiduciária deverá comunicar as Fiduciantes, por escrito, sobre tal fato no mesmo dia em que tomar conhecimento do referido evento ("Notificação de Infração"), e as Partes desde já reconhecem que ficarão as Fiduciantes e a Devedora obrigadas a sanar tal descumprimento em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da Notificação de Infração.

5.2.2. As Fiduciantes estarão constituídas em mora para fins deste Contrato e para todos os efeitos legais caso as Fiduciantes e a Devedora não consigam efetivamente sanar o descumprimento das Obrigações Garantidas dentro do prazo previsto no item 5.2.1 acima.

5.2.3. Uma vez purgada a mora pelas Fiduciantes, convalescerá a presente garantia fiduciária nas mesmas condições aqui dispostas.

5.2.4. Fica desde já avençado que na hipótese da não purgação da mora e excussão da presente garantia, a propriedade plena das quotas será consolidada na Fiduciária e esta promoverá, a seu exclusivo critério, a excussão da presente garantia, ficando para tanto autorizada pelas Fiduciantes, de forma irrevogável e irretroatável, a vender e transferir as Quotas Alienadas, pelo preço e forma que melhor convier, comprometendo-se a Fiduciária a fixar inicialmente o preço de venda em montante correspondente ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, praticando todos os atos necessários para a venda e transferência das Quotas Alienadas, inclusive a firmar os respectivos contratos de venda e compra, receber valores, dar quitação e transigir, podendo solicitar todas as averbações, os registros e as autorizações que porventura sejam necessários para a efetiva venda e transferência das Quotas Alienadas.

5.2.5. A Fiduciária envidará, de boa-fé, seus melhores esforços para realizar a venda à vista das

PMKA Advogados

08.02.2018

Quotas Alienadas ou no menor prazo de pagamento possível, visando preservar os interesses do titulares dos CRI e das Fiduciárias, na hipótese de eventualmente receber um sobejo decorrente deste processo de venda das Quotas Alienadas.

5.2.6. O produto total apurado com a eventual venda das Quotas Alienadas, será aplicado primeiramente ao pagamento de juros, multas e despesas, indenizações e, ao final, ao pagamento do valor de principal das Obrigações Garantidas. Se houver saldo devedor remanescente, as Fiduciárias serão responsáveis pelo seu pagamento, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da ciência, por escrito, dada pela Fiduciária às Fiduciárias do montante do saldo devedor.

5.2.7. Caso, após a aplicação dos recursos relativos às Quotas Alienadas para pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo remanescente, referido saldo deverá ser pago às Fiduciárias, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do integral pagamento das Obrigações Garantidas.

5.2.8. Integrarão o valor das Obrigações Garantidas todas as despesas necessárias que venham a ser incorridas pela Fiduciária inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão da garantia objeto deste Contrato, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões.

5.2.9. À Fiduciária compete o direito de usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, ou quaisquer outros direitos, garantias e prerrogativas cabíveis para receber e exercer os direitos conferidos à Fiduciária em razão da Alienação Fiduciária ora constituída.

5.2.10. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas oriundas da Cédula, a Alienação Fiduciária ora constituída se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária das Quotas Alienadas será imediatamente restituída pela Fiduciária às Fiduciárias.

5.2.10.1. A Fiduciária deverá fornecer aos Fiduciárias os documentos e declarações necessárias para extinguir a respectiva garantia, cabendo às Fiduciárias as providências de baixa dos registros perante as repartições e cartórios competentes, o que deverá ocorrer dentro do prazo máximo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da liquidação das Obrigações Garantidas.

5.3. Aplicabilidade do Código Civil: Aplicar-se-á a esta Alienação Fiduciária, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436 do Código Civil

#### CLÁUSULA SEXTA - OBRIGAÇÕES DAS FIDUCIÁRIAS

PMKA Advogados

08.02.2018

6.1. Obrigações das Fiduciárias: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato ou em lei, as Fiduciárias e a Devedora, conforme aplicável, neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, obrigam-se, perante a Fiduciária, a:

- (i) manter a garantia aqui constituída vigente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os seus termos e evidenciar na sua contabilidade de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;
- (ii) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (a) para a validade e exequibilidade deste Contrato; e (b) para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações sob este Contrato;
- (iii) responsabilizar-se por todos os custos e despesas incorridos com o registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos;
- (iv) cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato;
- (v) não ceder, vender, alienar, transferir ou dispor ou constituir qualquer ônus ou gravame, incluindo, mas não se limitando a constituição de penhor, penhora, depósito, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou preferência, prioridade ou qualquer negócio jurídico similar (“Ônus”), judicial ou extrajudicial, sobre, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, qualquer das Quotas Alienadas, ressalvado o quanto previsto nos subitens 4.1.1. e 4.1.3., acima;
- (vi) tomar as providências que, de forma razoável, a Fiduciária venha a solicitar ocasionalmente para proteger ou preservar as Quotas Alienadas, incluindo firmar e entregar todos os instrumentos e documentos adicionais relacionados ao presente Contrato;
- (vii) prestar à Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) corridos contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou, no caso da ocorrência de um inadimplemento, em até 5 (cinco) corridos, as informações e enviar os documentos necessários à excussão da alienação fiduciária aqui constituída;
- (viii) informar no prazo de 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, à Fiduciária detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado, pendente ou, até onde seja do seu conhecimento iminente, fato, evento ou controvérsia que afete a garantia objeto deste Contrato, defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, as Quotas Alienadas;
- (ix) enviar todos os relatórios necessários ao acompanhamento da garantia, como demonstrativos

financeiros auditados, documentos societários, entre outros; e

(x) não contratar dívidas em nome próprio, salvo àquelas necessárias para a construção e execução dos empreendimentos a que as Fiduciárias atualmente se dedica.

#### CLÁUSULA SÉTIMA - DECLARAÇÕES DAS PARTES

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

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

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

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

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

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

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

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

PMKA Advogados

08.02.2018

- (viii) 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 Brasileiro.
- (ix) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (x) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
- (xi) este Contrato constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;
- (xii) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato, que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (xiii) as declarações e garantias prestadas neste contrato são verdadeiras, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste contrato e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;
- (xiv) 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;
- (xv) as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (xvi) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato, que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação; e
- (xvii) foi assessorada por consultorias legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e é capaz de assumir tais obrigações, riscos e encargos.

7.2. Declarações das Fiduciárias: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, cada uma das Fiduciárias, declaram e garantem à Fiduciária, nesta data, que:

PMKA Advogados

08.02.2018

(i) é a legítima detentora das Quotas Alienadas, responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade, certeza, liquidez e autenticidade das quotas e pela Alienação Fiduciária destas nos termos deste Contrato;

(ii) as Quotas Alienadas encontram-se livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus, encargos, direitos de garantia, opções, direito de preferência, reivindicações, defeitos de titularidade, penhores, entendimentos ou acordos ou outras restrições sobre titularidade ou transferência de qualquer natureza e/ou quaisquer direitos de terceiro, excetuada apenas esta garantia fiduciária, podendo ser alienadas fiduciariamente à Fiduciária ou vendidas, judicial ou extrajudicialmente, não havendo no Contrato Social da Devedora ou em eventuais acordos de quotistas ou quaisquer outros documentos dos quais os Fiduciantes ou a Devedora sejam parte, qualquer disposição que impeça esta garantia fiduciária e a sua eventual excussão de acordo com os termos ora previstos;

(iii) não há quaisquer opções remanescentes ou autorizadas, opções de compra, subscrições, direitos, compromissos ou quaisquer outros contratos de qualquer natureza obrigando a Devedora a emitir quaisquer quotas ou garantias que se convertam ou comprovem o direito de comprar ou subscrever quaisquer das quotas;

(iv) a celebração, cumprimento das obrigações e os pagamentos oriundos deste Contrato (i) não violam qualquer disposição contida nos documentos societários da Devedora e dos Fiduciantes, conforme o caso, (ii) não violam qualquer contrato, acordo, lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que esteja vinculada, e (iii) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza que já não tenha sido obtida;

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

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

(vii) celebrarão os documentos e instrumentos adicionais necessários que eventualmente venham a ser exigidos, de tempos em tempos, para permitir que a Fiduciária proteja os direitos ora constituídos, relativos às

PMKA Advogados

08.02.2018

quotas, no todo ou em parte, ou o exercício por parte da Fiduciária de quaisquer dos direitos, poderes e faculdades a ele atribuídos pelo presente Contrato; e

(viii) a constituição da presente garantia fiduciária não gera o vencimento antecipado de quaisquer dívidas contraídas pela Devedora e/ou pelas Fiduciantes perante terceiros.

7.2.1. Não obstante o disposto acima, as Fiduciantes obrigam-se a dar ciência à Fiduciária caso, durante a vigência deste Contrato, as quotas não se encontrem livres e desembaraçados de ônus, restrições, dívidas ou gravames.

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

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

#### CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Contrato:

Se para as Fiduciantes:

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 41

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

**ABRÃO MUSZKAT**

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

PMKA Advogados

08.02.2018

CEP 04543-000, Cidade de São Paulo - SP

Tel.: (011) 3074-0761

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

Se para a Fiduciária:

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52

CEP 01451-902, Cidade de São Paulo - SP

At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto / Controladoria e BackOffice

Tel.: (11) 3062-6909

E-mail: [mrvalle@habitasec.com.br](mailto:mrvalle@habitasec.com.br) / [monitoramento@habitasec.com.br](mailto:monitoramento@habitasec.com.br)

Se para a Anuente:

**OLIVINO YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 59

CEP 04543-000, Cidade de São Paulo - SP

At.: Eduardo Muszkat

Tel.: (011) 3074-0761

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

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

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

PMKA Advogados

08.02.2018

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

8.4. Cessão: Este Contrato e os direitos e obrigações dele decorrentes não poderão ser cedidos ou de outra forma transferidos por qualquer Parte sem o consentimento prévio por escrito da outra Parte, e qualquer tentativa de cessão ou outra transferência sem tal consentimento será nula e inexecutável.

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

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

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

8.8. Anuência: A Devedora comparece neste Contrato para manifestar de forma irrevogável e irretratável a sua concordância plena com todos os termos desse instrumento, e ainda, para anuir expressamente com a transferência da titularidade fiduciária das quotas pelas Fiduciantes à Fiduciária.

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

8.10. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil e 20 da Lei nº 10.931/2004, conforme em vigor.

PMKA Advogados

08.02.2018

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

#### CLÁUSULA NONA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

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

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

E, por estarem, assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2018.

*Espaço deixado intencionalmente em branco.*

*Páginas de assinaturas abaixo.*

PMKA Advogados

08.02.2018

(Página 1/4 de assinaturas do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças", celebrado em 09 de fevereiro de 2018, entre You Inc Incorporadora e Participações S.A., Abrão Muszkat, Habitasec Securitizadora S.A. e Olivino YI Empreendimento Imobiliário Ltda.")

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

*Fiduciante*

Nome:

Cargo:

**Eduardo Muszkat**  
RG: 6.602.805  
CPF: 063.681.348 - 79

Nome:

Cargo:

**Angela Terezinha de Souza**  
RG: 8.980.238  
CPF: 023.515.278-10

08.02.2018

(Página 2/4 de assinaturas do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças", celebrado em 09 de fevereiro de 2018, entre You Inc Incorporadora e Participações S.A., Abrão Muszkat, Habitasec Securitizadora S.A. e Olivino YI Empreendimento Imobiliário Ltda.")

  
PP ABRÃO MUSZKAT  
Fiduciante

**Eduardo Muszkat**  
RG: 6.602.805  
CPF: 063.681.348 - 79

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

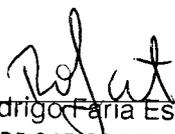
PMKA Advogados

08.02.2018

(Página 3/4 de assinaturas do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças", celebrado em 09 de fevereiro de 2018, entre You Inc Incorporadora e Participações S.A., Abrão Muszkat, Habitasec Securitizadora S.A. e Olivino YI Empreendimento Imobiliário Ltda.")

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

  
Nome: Rodrigo Faria Estrada  
CPF 045.294.047-81  
Cargo: CI 09.835.866-6-RJ

  
Nome: Vicente Postiga Nogueira  
RG: 877836  
Cargo: CPF: 076.811.148-07

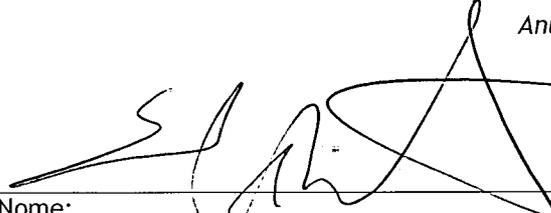
PMKA Advogados

08.02.2018

(Página 4/4 de assinaturas do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças", celebrado em 09 de fevereiro de 2018, entre You Inc Incorporadora e Participações S.A., Abrão Muszkat, Habitasec Securitizadora S.A. e Olivino YI Empreendimento Imobiliário Ltda.")

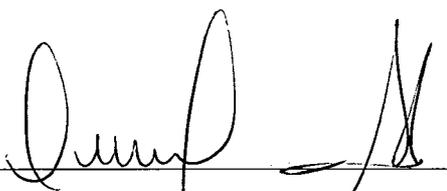
OLIVINO YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Anuente

  
Nome:

Cargo:

**Eduardo Muszkat**  
RG: 6.602.805  
CPF: 063.681.348 - 79

  
Nome:

Cargo:

**Angela Tereziinha de Souza**  
RG: 8.980.238  
CPF: 023.515.278-10

Testemunhas:

  
Nome:

RG:

CPF/MF:

**Murilo Bachiavini Marcondes**  
RG: 33.431.866-X - SSP/SP  
CPF 221 082 878-33

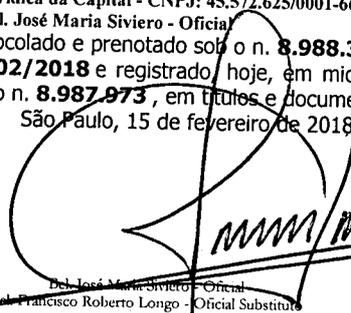
  
Nome:

RG:

CPF/MF:

**Paulo Roberto G Fernandes**  
RG 35.308.547-9 SSP/SP  
CPF 315.511 588-25

	3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.572.625/0001-66	
Emol.	R\$ 162,14	Bel. José Maria Siviero - Oficial
Estado	R\$ 46,08	Protocolado e prenotado sob o n. 8.988.349 em
Ipesp	R\$ 31,55	15/02/2018 e registrado hoje, em microfilme
R. Civil	R\$ 8,53	sob o n. 8.987.973, em títulos e documentos.
T. Justiça	R\$ 11,13	São Paulo, 15 de fevereiro de 2018.
M. Público	R\$ 7,79	
Iss	R\$ 3,39	
Total	R\$ 270,61	
Selos e taxas Recolhidos p/verba		

  
Bel. José Maria Siviero - Oficial  
Bel. Francisco Roberto Longo - Oficial Substituto

ANEXO I - ADITAMENTO

PRIMEIRO ADITAMENTO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS EM GARANTIA  
COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

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

**YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 11.284.204/0001-18, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, ("Sócio 01");

**ABRÃO MUSZKAT**, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, economista, portador da cédula de identidade RG n.º 2.935.505-9 SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 030.899.598-87, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, conjunto 41, Vila Nova Conceição ("Sócio 02")

[ ], sociedade [ ]por ações/empresária limitada[ ], com sede na Cidade de [ ], no Estado de [ ], na [ ], inscrita no CNPJ/MF sob n.º [ ], neste ato representada na forma de seu [ ]estatuto/contrato[ ] social, ("Sócio Ingressante") doravante denominado em conjunto com o Sócio 01 e o Sócio 02 simplesmente como "Fiduciantes" e, quando referidos isoladamente, simplesmente como "Fiduciante"; e

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária" ou "Securitizedora", respectivamente); e

(sendo as Fiduciantes, a Fiduciária doravante designadas, em conjunto, como "Partes" e, individualmente, como "Parte")

E, ainda, na qualidade de Anuente,

**OLIVÃO YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, sala 59, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 28.446.647/0001-60, neste ato representada na forma

de seu contrato social ("Devedora").

## II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- (i) o Sócio 1, o Sócio 2, a Fiduciária e a Devedora celebraram, em 09 de fevereiro de 2018, *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, com Condição Resolutiva e Outras Avenças* ("Contrato de Alienação Fiduciária"), por meio do qual foram alienadas fiduciariamente as quotas representativas da totalidade do capital social da Devedora;
- (ii) nos termos dos itens 4.1.1. e 4.1.2. do Contrato de Alienação Fiduciária, as Partes pretendem aditar o Contrato de Alienação Fiduciária a fim de incluir na garantia fiduciária as quotas de titularidade do Sócio Ingressante.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, com Condição Resolutiva e Outras Avenças* ("Primeiro Aditamento"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

## III - CLÁUSULAS

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

### CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1. Objeto: Por força do quanto previsto na alínea "b" das Considerações Preliminares, o Sócio Ingressante, neste ato, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da CCB, aliena e transfere à Fiduciária, de forma irretratável e irrevogável, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor ("Lei nº 4.728/65"), a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre (i) (a) [2] ([2]) quotas representativas do capital social da Devedora, de titularidade do referido Sócio Ingressante ("Quotas Alienadas Sócio Ingressante"); [1] ([1]) quotas representativas do capital social da Devedora, de titularidade do referido Sócio 1 ("Novas Quotas Sócio 1", conjuntamente com as Quotas Alienadas Sócio Ingressante, "Novas Quotas Alienadas") e (ii) todos os direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, devidos pelo Sócio Ingressante contra a Sociedade decorrentes da titularidade

PMKA Advogados

08.02.2018

das Novas Quotas Alienadas Sócio Ingressante, incluindo, mas não limitado aos frutos, rendimentos, vantagens pecuniárias, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros ("Novos Direitos de Crédito dos Sócios").

2.1.1. Na data de [ ] de [ ] de 2018, as Novas Quotas Alienadas estão avaliadas no montante de R\$ [ ] ([ ]).

2.1.2. Integrarão automaticamente a presente garantia fiduciária, todas as quotas e os direitos creditórios atinentes a tais quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuídas a qualquer dos Fiduciantes, por força de desdobramentos ou grupamentos das quotas ou exercício de direito de preferência referente às Novas Quotas Alienadas, assim como todas as quotas, valores mobiliários e/ou demais direitos que, porventura, a partir desta data, venham a substituir as Novas Quotas Alienadas, em razão de cancelamento destas, incorporação, fusão, cisão, transformações do tipo societário ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora.

2.1.3. Quando da ocorrência de qualquer das hipóteses aqui previstas, as Partes deverão, imediatamente após a consumação do ato societário pertinente, firmar novo contrato de alienação fiduciária em forma e substância similar ao presente, e que terá como objeto o ativo recebido pelos Fiduciantes em substituição (se for o caso) às Novas Quotas Alienadas. Caso, por qualquer razão, as Partes deixem de firmar referido novo instrumento, os Fiduciantes e a Fiduciária, neste ato, concordam que a garantia ora constituída será considerada, para todos os fins legais, automaticamente estendida ao novo ativo, permanecendo válidos, eficazes e exequíveis todos os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária e deste Primeiro Aditamento, conforme aplicáveis ao novo ativo, a título de sucessão.

2.1.4. Em razão da alienação fiduciária ora formalizada, a titularidade fiduciária das Novas Quotas Alienadas é transferida, nesta data, à Fiduciária, até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, fazendo jus a todos os direitos e prerrogativas inerentes aAlienação Fiduciária e a este Primeiro Aditamento, como se seu titular originário fosse.

2.1.5. Os Novos Direitos de Crédito dos Sócios serão destinados à Conta do Patrimônio Separado como garantia das Obrigações Garantidas, ressalvados os Novos Direitos de Crédito dos Sócios a serem periodicamente liberados conforme fórmula prevista no subitem 5.1.1. da Cédula, os quais não serão destinados à Conta do Patrimônio Separado, nos termos da comunicação a ser encaminhada à Fiduciária com 2 (dois) dias de antecedência da referida liberação e desde que a Fiduciária não apresente oposição expressa à distribuição dentro do referido prazo.

PMKA Advogados

08.02.2018

2.2. Alteração do Contrato de Alienação Fiduciária: Resolvem ainda as Partes, a fim de contemplar as demais alterações decorrentes do aditamento à CCB, conforme previsto no item 9 do Quadro Resumo da Cédula, alterar os itens 1.2. e 2.1. do Contrato de Alienação Fiduciária, os quais passam a vigorar com a seguinte redação:

1.2. Condição Resolutiva: Fica desde já ajustado entre as Partes que a eficácia desta Alienação Fiduciária está condicionada, de forma resolutiva, nos termos do artigo 127 do Código Civil, de modo que ficará resolvida de pleno direito quando da verificação, cumulativa, dos seguintes eventos: (i) ao registro do memorial de incorporação do Empreendimento Imobiliário na matrícula do Imóvel ("Memorial de Incorporação"), com a designação das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário a ser desenvolvidos sobre o Imóvel; (ii) 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, 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) à apresentação de apólice de contratação de seguro performance ou seguro garantia, com seguradora de primeira linha, conforme aprovada pela Fiduciária, na forma do subitem 1.2.1., abaixo ("Seguradora"), contratada em montante correspondente à R\$ [ ] ([ ]), que garanta a entrega das Unidades ou quitação do saldo devedor das Obrigações Garantidas, com comprovação do endosso à Securitizadora, de modo que o eventual pagamento de indenização seja direcionado à Conta do Patrimônio Separado; e (iv) 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", "iii", "iv" conjuntamente designados "Condições Resolutivas")."

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

(i) Valor Total da Dívida: R\$ [ ] ([ ]) ("Valor de Principal");

(ii) Prazo e Data de Vencimento: [ ] ([ ]) meses, vencendo-se, portanto, em [ ] de [ ] de [ ];

PMKA Advogados

08.02.2018

(iii) *Remuneração: O Valor de Principal não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (segmento CETIP UTM) ("B3 (segmento CETIP UTM)", no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescidos de uma sobretaxa de 5% (cinco por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento da Cédula, exclusive;*

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

(v) *Fórmula de cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada conforme descrito no Anexo II da CCB;*

(vi) *Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas na Cédula, ou atraso, por parte da Devedora, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor da Cédula, seja pelos vencimentos estipulados no Cronograma de Pagamentos constante no Anexo I da Cédula ou na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Cédula), será devido pela Devedora, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo Valor de Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma prevista na Cédula; e*

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

2.2.1. Adicionalmente, por força da alteração do objeto da garantia fiduciária, nos termos do item 2.1., acima, resolvem as Partes alterar o preâmbulo do Contrato de Alienação Fiduciária, para [excluir o Sócio [1 e/ou 2], o qual não mais figurará, a partir desta data, como parte no referido instrumento para todos os fins e efeitos, bem como] incluir o Sócio Ingressante, na qualidade de fiduciante.

### CLÁUSULA TERCEIRA - APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3.1. Transferência das Quotas: A transferência da titularidade fiduciária das Quotas Alienadas Sócio

08.02.2018

Ingressante pelo Sócio Ingressante para a Fiduciária opera-se, nesta data, com a celebração deste Primeiro Aditamento e do Instrumento de Alteração Contratual, conforme definido abaixo, e se perfaz com o arquivamento dos referidos instrumentos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos e na Junta Comercial competentes, respectivamente nos termos do item 3.2., abaixo.

3.1.1. O Contrato Social da Devedora deverá ser aditado de modo a constar a transferência da titularidade fiduciária das Quotas Alienadas Sócio Ingressante ("Instrumento de Alteração Contratual"), com a inclusão do seguinte texto: "A totalidade das [ ] ([ ]) quotas representativas do capital social da Sociedade de titularidade do [Sócio 1] e a totalidade das [ ] ([ ]) quotas representativas do capital social da Sociedade de titularidade do [Sócio Ingressante], conjuntamente, [ ] ([ ]) quotas, ou seja, 100% (cem por cento) do capital social total da Sociedade foram alienadas fiduciariamente em favor **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado em [ ] de [ ] de 2018, conforme alterado em em [ ] de [ ] de 2018, para assegurar o cumprimento de determinadas obrigações garantidas, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas").".

3.2. Formalização da Alienação Fiduciária de Quotas: Os Fiduciantes se obrigam a (a) arquivar este Aditamento na sede da Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar desta data; (b) apresentar à Fiduciária o comprovante do protocolo do pedido de registro do Instrumento de Alteração Contratual da Devedora perante a Junta Comercial competente, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar desta data; (c) apresentar à Fiduciária o comprovante do protocolo do pedido de registro do presente Primeiro Aditamento perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar desta data, e (d) apresentar à Fiduciária cópia simples (d.1) do Instrumento de Alteração Contratual da Devedora indicando o seu devido registro perante a Junta Comercial competente no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias a contar desta data, prorrogável automaticamente, por uma única vez, por igual período caso a Devedora comprove que está cumprindo diligentemente com todas as exigências feitas pela referida Junta Comercial, e (d.2) do presente Contrato indicando o seu devido registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data do respectivo protocolo, sendo que, caso haja atraso ou demora injustificada do Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, referido prazo poderá ser prorrogado por uma única vez pelo período de 10 (dez) dias corridos, mediante solicitação prévia dos Fiduciantes à Fiduciária comprovando tal atraso ou demora injustificada. O descumprimento de qualquer das obrigações aqui previstas, sujeitará os Fiduciantes ao pagamento, em favor da Fiduciária, de multa não compensatória no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) por dia de atraso, limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor das Obrigações Garantidas, sem prejuízo da obrigação

PMKA Advogados

08.02.2018

de indenizar prevista no Contrato de Alienação Fiduciária ou, ainda, da Fiduciária fazer valer-se da cláusula mandato descrita no subitem 3.2.3., abaixo após o término deste prazo.

3.2.1. Todos e quaisquer custos, despesas, taxas e/ou tributos das averbações e registros relacionados à celebração e registro do presente Contrato, das garantias nele previstas ou de qualquer alteração do mesmo serão de responsabilidade dos Fiduciantes.

3.2.2. Não obstante, a Fiduciária poderá, caso os Fiduciantes não o façam, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome dos Fiduciantes, as quais reconhecem desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Fiduciária para pagamento dos custos e/ou despesas relativas aos registros e demais formalidades previstas neste Primeiro Aditamento, sem prejuízo do descumprimento de obrigação não pecuniária. Nestes casos, os Fiduciantes deverão reembolsar a Fiduciária por tais custos e/ou despesas no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva nota de débito emitida pela Fiduciária.

3.2.3. Para os fins pactuados acima, os Fiduciantes, desde já, outorgam mandato irrevogável e irretratável, na forma dos Artigos 684 e 686, parágrafo único da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), transferindo para a Fiduciária todos os poderes necessários para, somente após os prazos estipulados no item 3.2., acima, (i) assinatura, como procuradora dos Fiduciantes, de todos e quaisquer documentos e atos societários da Devedora para fazer constar a oneração das Quotas Alienadas Sócio Ingressante, na forma deste Primeiro Aditamento; (ii) representá-las perante a Junta Comercial competente com o fim específico de registrar o mencionado Instrumento de Alteração Contratual da Devedora; e ainda, (iii) fazer tudo o mais que se faça necessário para tornar efetiva e eficaz a realização dos atos previstos neste mandato.

#### CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Declarações: Os Fiduciantes, neles compreendidas o Sócio Ingressante, neste ato, ratificam expressamente as declarações constante da Cláusula Sétima do Contrato de Alienação Fiduciária, bem como o Sócio Ingressante declara conhecer e aceitar todos os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária.

#### CLÁUSULA QUINTA - RATIFICAÇÕES

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

PMKA Advogados

08.02.2018

Alienadas Sócio Ingressante.

**CLAUSULA SEXTA - FORO**

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

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

São Paulo, [ ] de [ ] de 2018.

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

*Sócio 1*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

**ABRÃO MUSZKAT** *Sócio 2*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

[ ]

*Sócio Ingressante*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Fiduciária*

PMKA Advogados

08.02.2018

Nome: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

**OLIVINO YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**

*Anuente*

Nome: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

Testemunhas:

Nome: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

RG: \_\_\_\_\_

RG: \_\_\_\_\_

CPF/MF: \_\_\_\_\_

CPF/MF: \_\_\_\_\_

*✓*

*01 ✓*

*R*