

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

São partes neste "Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças" ("Segundo Aditamento"):

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 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 nº 2.935.505-9 SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 030.899.598-87, com endereço comercial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, conjunto 41, Vila Nova Conceição ("Sócio 02");

YP II REAL ESTATE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.727.348/0001-27, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Sócio 03"); e

TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº.620, 10º andar, Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.485.016/0001-92 neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Sócio 04", doravante denominado em conjunto com o Sócio 01, o Sócio 02 e o Sócio 03 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, nº 2.894, 9º andar, cj. 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária" ou "Securizadora", respectivamente); e

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, CEP 01451-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Casa de Pedra").

(sendo as Fiduciantes, a Habitasec e a Casa de Pedra doravante designadas, em conjunto, como "Partes" e, individualmente, como "Parte")

E, ainda, na qualidade de Anuente,

STRONGER YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO 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 60, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.455.163/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Devedora").

I – CONSIDERANDO QUE:

- (i) A Devedora emitiu, nos termo da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a Cédula de Crédito Bancário ("CCB") nº 41500549-3 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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Credor");
- (ii) 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 Fiduciantes 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");
- (iii) Em garantia ao cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da CCB, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na CCB, tais como montantes devidos a título de Valor de Principal ou saldo e Valor de Principal, conforme aplicável, juros remuneratórios ou encargos de qualquer natureza ("Obrigações Garantidas"), os Fiduciantes se obrigaram a outorgar, entre outras, a alienação fiduciária de Quotas, em favor da Habitasec, por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, celebrado em 09 de fevereiro de 2018 e aditado em 29 de agosto de 2018 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas");
- (iv) Em 07 de Junho de 2019, foi realizada a Assembleia Geral dos Titulares do CRI ("AGT"), por meio da qual os titulares do CRI aprovaram (i) a substituição da Habitasec pela Casa de Pedra, com a assunção, por esta última, de todos os direitos e deveres da Habitasec nos documentos que formalizam a emissão dos CRI; (ii) a substituição do agente fiduciário do CRI; (iii) a transferência do patrimônio separado vinculado à Emissão da Habitasec à Casa de Pedra; e (iv) autorizar a dispensa da celebração da "Escritura Pública de Constituição de Hipoteca" ("Escritura de Hipoteca"), pela qual a Stronger deveria constituir em favor da Casa de Pedra a garantia hipotecária sobre os imóveis adquiridos nos termos da Cédula de Credito Bancário nº 41500549-3, emitida em 09/02/2018, mediante o pagamento no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), a ser realizado pela Stronger à Casa de Pedra, através de transferência eletrônica disponível ("TED") na Nova Conta Centralizadora, no prazo de até 10 (dez) dias contado da data de obtenção do registro da incorporação do Empreendimento Imobiliário
- (v) Em decorrência das disposições supramencionadas, as Partes têm interesse em aditar o Contrato de Alienação Fiduciária para ceder a posição contratual da Habitasec à Casa de Pedra, a fim de refletir o ajuste aprovado pela AGT; e

- (vi) As Partes dispuseram de tempo e condições adequados para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Segundo Aditamento, cuja celebração e execução são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

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

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO ADITAMENTO

1.1 Tendo em vista a substituição da Habitasec pela Casa de Pedra, com a assunção, por esta última, de todos os direitos e obrigações da Habitasec nos documentos que formalizam a emissão dos CRI, as Partes acordam aditar o Contrato de Alienação Fiduciária, para fazer constar expressamente, como credor fiduciário, a Casa de Pedra a partir da presente data.

1.2 As Partes ajustam realizar a 4ª Alteração do Contrato Social da Devedora para refletir o Contrato de Alienação Fiduciária, obrigando-se a Devedora a realizar o arquivamento da referida Alteração Contratual, no prazo de 02 (dois) dias, às suas expensas. A Alteração Contratual deverá refletir a seguinte redação:

"A totalidade das 5.500 (cinco mil e quinhentas) quotas representativas do capital social da Sociedade de titularidade da YP II REAL ESTATE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., a totalidade das 3.000 (três mil) quotas representativas do capital social da Sociedade, de titularidade da TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., e a totalidade das 1.500 (mil e quinhentas) quotas representativas do capital social da Sociedade, de titularidade da YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A., conjuntamente, 10.000 (dez mil) quotas, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, estão alienadas fiduciariamente em favor da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., 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", celebrado em 09 de fevereiro de 2018, aditado 29 de agosto de 2018 e 06 de maio de 2019, entre a Sociedade, Habitasec Securitizadora S.A., a Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., Abrão Muszkat e You Inc Incorporadora e Participações S.A., YP II Real Estate Empreendimentos e Participações Ltda. e Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda. O "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças" fica arquivado na sede da Sociedade, devendo seus termos e condições ser observados pelos Sócios, pela Sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia do ato praticado em desacordo com tais termos e condições".

1.3 As Partes ajustam que o presente Segundo Aditamento deverá ser registrado em até 05 (cinco) Dias Úteis, a contar da data de sua assinatura, em Cartório de Registro de Títulos e Documentos situado na comarca das Cidade de São Paulo/SP, devendo a Casa de Pedra arcar com todos os custos e despesas decorrentes de tais registros.

1.4 Considerando a alteração acima indicada e o atual endereço da sede da Casa de Pedra, resolvem as Partes alterar da Cláusula 8.1 do Contrato de Alienação Fiduciária, para fazer constar o endereço da Casa de Pedra:

"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 a Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Contrato:

Se para as Fiduciantes:

YOU INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.

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

CEP 04543-000, São Paulo – SP

At.: Beny Fiterman

Telefone: (11) 3074-0761

E-mail: beny@youinc.com.br

ABRÃO MUSZKAT

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

CEP 04543-000, São Paulo – SP

Telefone: (11) 3074-0761

E-mail: beny@youinc.com.br

YP II REAL ESTATE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

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

CEP 04543-000, São Paulo – SP

At.: Beny Fiterman

Telefone: (11) 3074-0761

E-mail: beny@youinc.com.br

TOLEDO FERRADI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Rua Hungria, nº 620, 10º andar

CEP 01455-000, São Paulo – SP

At.: Carlos Eduardo Toledo Ferraz

Telefone: (11) 3038-2000

E-mail: carlos@toledoferrari.com.br

Se para a Casa de Pedra:

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Rua Iguatemi, nº 192, Conjunto 152, Bairro Itaim Bibi

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

At. Rodrigo Arruy e BackOffice

Telefone: (11) 4562-7080

E-mail: contato@cpsec.com.br; rarruy@nminvest.com.br

Se para a Anuente:

✓

4


STRONGER YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 60

CEP 04543-000, São Paulo – SP

At.: Beny Fiterman

Telefone: (11) 3074-0761

E-mail: beny@youinc.com.br

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS DEFINIÇÕES

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

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO

3.1 Permanecem inalteradas as demais disposições constantes do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com este Segundo Aditamento ora firmado, as quais ficam neste ato ratificadas integralmente, obrigando as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

3.2 O presente Segundo Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes, seus representantes e sucessores a qualquer título, com renúncia expressa ao direito de arrependimento.

3.3 A celebração deste Segundo Aditamento e o cumprimento das obrigações de cada uma das Partes dispostas no Contrato Alienação Fiduciária de Quotas, conforme alterado, (i) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos constitutivos; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a qual a respectiva Parte esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, que não tenha sido obtida e apresentada à outra Parte.

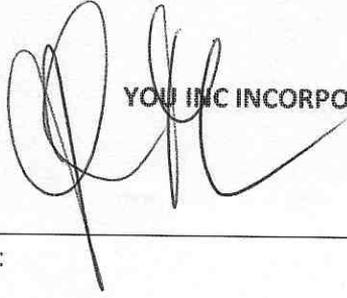
3.4 Nenhuma das Partes se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Segundo Aditamento, sendo certo que as manifestações de vontade ora externadas por meio deste encontram-se livres de quaisquer vícios de consentimento.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 7 (sete) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 07 de Junho de 2019.

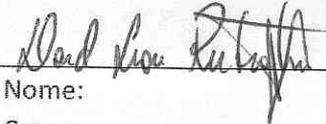
(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas 1/2 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças, firmado em 03 de Julho de 2019)

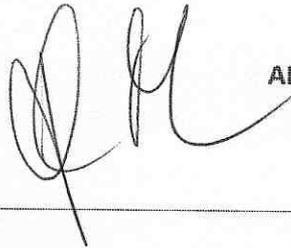


YOM INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome:
Cargo:



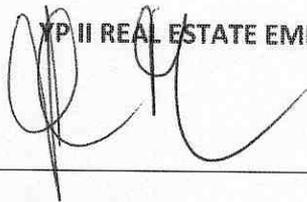
Nome:
Cargo:



ABRÃO MUSKAT

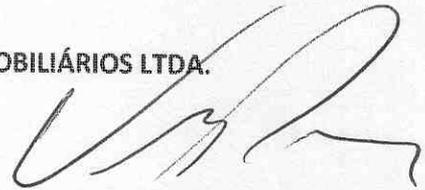
Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



YPII REAL ESTATE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:



Nome: VALTER RABOTZKE JUNIOR
RG: 32.615.514-4
CPF: 221.508.478-18

TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.



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

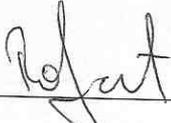


Nome:
Cargo: José Eduardo Toledo Ferraz
RG nº 13.129.456-8
CPF: 135.353.558-42



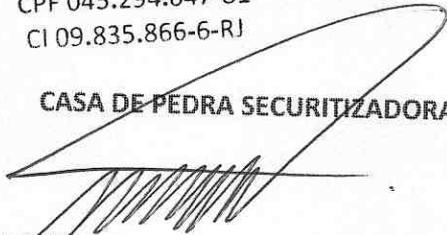
(Página de assinaturas 2/2 do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças, firmado em 03 de Julho de 2019)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.


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

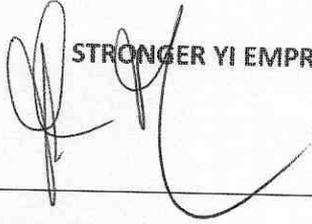

Nome: _____
Cargo: Vicente Postiga Nogueira
RG: 877836
CPF: 076.811.148-07

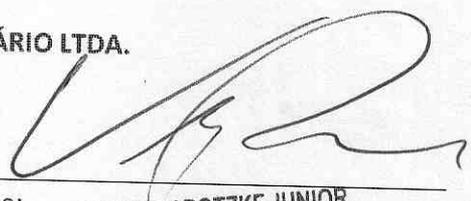
CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.


Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: DIRETOR

Nome: _____
Cargo: _____

STRONGER YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.


Nome: _____
Cargo: _____


Nome: VALTER RABOTZKE JUNIOR
Cargo: RG: 32.615.514-4
CPF: 221.506.478-18

TESTEMUNHAS:


Nome: Cristiane Cantanzaro dos Anjos
RG: 45.859.742-9
CPF: 376.176.508-84


Nome: Mara Cristina Lima
RG: 23.199.017-3
CPF/MF: 148.236.208-28


7



3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Bel. José Maria Siviero

Praça Padre Manoel da Nóbrega, 20 - Centro

Tel.: (0XX11) 3116-3070 - Email: frl@3rtd.com.br - Site: www.3rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 9.032.682 de 05/08/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 02/08/2019, o qual foi protocolado sob nº 9.035.005, tendo sido registrado sob nº **9.032.682** e averbado no registro nº 9.009.022 de 29/08/2018 no Livro de Registro B deste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 05 de agosto de 2019

Maicon Carvalho dos Santos
Escrevente

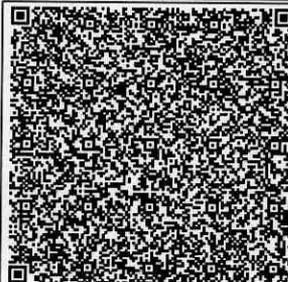
Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 78,62	R\$ 22,40	R\$ 15,32	R\$ 4,14	R\$ 5,38
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 3,80	R\$ 1,64	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 131,30



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181229053876443



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1131834TICF000045575FD19A