INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES:

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

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

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, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Cessionária" ou "Securitizadora"); e

HARMONY 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 57, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.446.596/0001-77, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Devedora").

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

E, ainda, na qualidade de Anuentes,

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

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 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, ("Avalistas" e "Aval", respectivamente).

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) A Devedora emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a Cédula de Crédito Bancário ("CCB" ou "Cédula") nº 41500548-5 em 09 de fevereiro de 2018, no valor de R$ 17.040.000,00 (dezessete milhões e quarenta mil reais) em favor da Cedente;

b) Em decorrência da emissão da Cédula, a Devedora se obrigará, entre outras obrigações, a pagar ao Credor, os créditos imobiliários decorrentes da Cédula, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor de Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Devedora por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula ("Créditos Imobiliários");

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

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

(ii) promessa de alienação fiduciária do imóvel para cuja aquisição serão destinados os recursos líquidos captados pela Devedora no âmbito da CCB, nos termos do item 9 do Quadro Resumo da referida CCB ("Imóvel" e "Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente), formalizada nos termos do "*Instrumento Particular de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente e a Securitizadora na forma do Anexo IV da Cédula ("Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Imóvel");

(iii) cessão fiduciária ("Cessão Fiduciária") (a) da totalidade dos recursos de titularidade da Emitente oriundos da comercialização das Unidades (conforme definido na Cédula) ("Direitos Creditórios"), formalizada nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente e a Securitizadora na forma do Anexo V da Cédula ("Contrato de Cessão Fiduciária");

(iv) hipoteca sobre as Unidades, conforme definido na Cédula ("Hipoteca"), a ser formalizada por meio

da celebração de *"Escritura Pública de Constituição de Hipoteca"* ("Escritura de Hipoteca"), a ser constituída pela Emitente em favor da Securitizadora na forma do Anexo VI da Cédula; e

(v) aval outorgado pelos Avalistas, conforme acima qualificados.

d) 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 a Forma Escritural"* 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 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário");

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

f) A Cedente, neste sentido, ao celebrar este instrumento, tem interesse em ceder os Créditos Imobiliários, e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquiri-los para vincular os Créditos Imobiliários e suas garantias aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 105ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI"), por meio do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários"*, celebrado, nesta data, entre a Cessionária e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514/97"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");

g) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação da **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"* ("Contrato de Distribuição"); e

h) 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 Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*" ("Contrato"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

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

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

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

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

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

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

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

1.4. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente se obriga a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias, nesta data, para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa.

1.5. Emissão dos CRI: Este Contrato se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, a ser emitida pela Cessionária, serão vinculados aos CRI até que se complete a amortização integral destes. Considerando-se essa motivação, as Partes reconhecem que é

essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e conformação estabelecidos na CCB neste Contrato e na Escritura de Emissão de CCI, sendo certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI.

1.6. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários serão expressamente vinculados aos CRI por força do regime fiduciário constituído pela Cessionária, em conformidade com o respectivo Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações assumidas pela Cessionária. Neste sentido, os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, abaixo definido:

(a) constituem patrimônio separado, não se confundindo com o patrimônio da Cessionária em nenhuma hipótese ("Patrimônio Separado");

(b) permanecerão segregados do patrimônio da Cessionária até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, dos respectivos custos decorrentes da manutenção e administração do CRI, bem como todos os custos e despesas relacionados ao Patrimônio Separado conforme previsto no Termo de Securitização;

(d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Cessionária ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;

(e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Cessionária, por mais privilegiados que sejam; e

(f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão relacionados.

1.7. Pagamento dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato, a partir desta data, todos e quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, conforme previsto neste instrumento, serão devidos integralmente e pagos diretamente à Cessionária, mediante depósito na conta corrente nº 13580-2, agência 7307, do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Cessionária ("Conta do Patrimônio Separado"), sendo que tais recursos serão utilizados conforme disposto no Termo de Securitização.

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

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

2.1. Valor de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Cedente, o valor de R$ 17.040.000,00 (dezessete milhões e quarenta mil reais) ("Valor de Aquisição"), no tempo e forma estabelecidos na cláusula 2.2 infra.

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

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

2.2. Pagamento do Valor de Aquisição: Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Cedente o Valor de Aquisição, a partir de 02 (dois) Dias Úteis contados da data de cumprimento de todas as Condições Precedentes da CCB, sendo certo que tal valor deverá ser pago no forma prevista nos itens 4.1.e 4.2. da Cédula, diretamente pela Cessionária aos vendedores do Imóvel, por conta e ordem da Cedente e, por sua vez, por conta e ordem da Devedora, servindo o comprovante da integralização dos CRI em valor correspondente a cada desembolso do Valor de Aquisição como prova de quitação.

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

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

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS DECLARAÇÕES

3.1. Declarações de Parte a Parte: 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.2. A responsabilização da Cessionária decorrente da aplicação das cláusulas acima implicará em automático direito de regresso desta perante a Devedora.

CLÁUSULA QUARTA - DA ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

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

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

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

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

CLÁUSULA QUINTA - DA GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

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

CLÁUSULA SEXTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Contrato.

Se para a Cedente:

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

Se para a Cessionária:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cj. 52
CEP 01451-902,Cidade de São Paulo - SP
At.: Marcos Ribeiro do Valle Neto / Gerência de BackOffice
Tel.: (11) 3062-6909
E-mail: mrvalle@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

Se para a Devedora:

HARMONY YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 57
CEP 04543-000, Cidade de São Paulo - SP
At.: Eduardo Muszkat
Tel.: (11) 3074-0761
E-mail: emuszkat@youinc.com.br; ri@youinc.com.br

Se para os Anuentes:

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

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

6.1.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados no item 6.1. acima. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem 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.

6.2. 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.

6.3. 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.

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

6.5. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, 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

6.6. Despesas da Emissão dos CRI: As despesas elencadas no Anexo I ao presente Contrato, dentre outras necessárias à Oferta Pública Restrita, serão arcadas exclusivamente pela Devedora ou por quem esta indicar, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo pagamento, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, ou pagas pela Cessionária às expensas da Devedora ou de quem esta indicar, sem exclusão da responsabilidade da Cedente pelo pagamento (por meio de reembolso).

6.6.1. As despesas referentes à remuneração da Securitizadora pela estruturação da Emissão dos CRI, à remuneração do Coordenador Líder pela coordenação e distribuição da Oferta Restrita, à remuneração da Instituição Custodiante e à remuneração ao Agente Fiduciário, serão arcadas diretamente pela Devedora ou por quem esta indicar, sendo:

(i) acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre tais despesas nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(ii) que em caso de mora no pagamento de quaisquer das referidas despesas, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) *flat* sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

6.6.2. As despesas acima elencadas que eventualmente sejam pagas pela Cessionária deverão ser reembolsadas pela Devedora em até 1 (um) dia útil.

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

6.8. Anuência: A Devedora e os Intervenientes assinam o presente instrumento manifestando de forma irrevogável e irretratável a sua concordância com todos os termos desse Contrato, incluindo em relação à transferência dos Créditos Imobiliários.

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

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

6.11. Registro deste Contrato de Cessão: A Cedente apresentará o presente Contrato de Cessão e quaisquer aditamentos, se houver para registro perante os competentes Cartórios de Registros de Títulos e Documentos da cidade onde se localizam as sedes das Partes no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de assinatura, sendo que as Anuentes se comprometem a arcar com estes custos.

CLÁUSULA SÉTIMA - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

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

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

São Paulo, 09 de fevereiro de 2018.

Espaço deixado intencionalmente em branco.
Páginas de assinaturas abaixo.

(Página de assinatura 1/5 do *"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças"*, celebrado em 09 de fevereiro de 2018 entre a Companhia Hipotecária Piratini - CHP, Habitasec Securitizadora S.A., Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda., You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Abrão Muszkat)

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP

Cedente

Nome: Luís Felipe C. Carchedi
Cargo: Diretor

Nome: Alceu Francisconi
Cargo: Procurador

(Página de assinatura 2/5 do *"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças"*, celebrado em 09 de fevereiro de 2018 entre a Companhia Hipotecária Piratini - CHP, Habitasec Securitizadora S.A., Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda., You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Abrão Muszkat)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Cessionária

Nome: Rodrigo Faria Estrada	Nome: Vicente Postiga Nogueira
Cargo: CPF 045.294.047-81	Cargo: RG: 877836
CI 09.835.866-6-RJ	CPF: 076.811.148-07

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

Reconheco por Semelhanca a(s) firma(s):
RODRIGO FARIA ESTRADA**********
****
****
Sao Paulo, 14 de Fevereiro de 2018.C.Seg:341080284 12:39:37h
R$9,25 SELO(S) 1047AB0688850
Válido somente com selo de autenticidade

14º TABELIÃO - VAMPRÉ
CLARICE ALVES DOS SANTOS ADAIR
ESCREVENTE NOTARIAL
SÃO PAULO - CAPITAL
111229
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 1
1047AB0688850

20 notário Jeremias
Rua Joaquim Floriano, 889 - Kaim Bibi
São Paulo - SP | cep 04534-013 | fone: 11 3078-1836
ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) VICENTE POSTIGA NOGUEIRA, em documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 14 de fevereiro de 2018.
Em Testº _____ da verdade. Cód. [-1228066514192032518976-0013
RODRIGO DA COSTA PAIVA - substituto legal do tabelião (Qtd 1:Total R$ 9,25)
Selo(s): Selo(s): 1 Ato:AA-932834
O Presente ato somente é válido com selo de Autenticidade.

20º TABELIÃO DE NOTAS
20º cartório
Rodrigo da Costa Paiva
Substituto Legal do Tabelião
Rua Joaquim Floriano, 889 - Kaim Bibi
CapNal
Cód. Notarial
1228 4
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 1
1077AA0932834

(Página de assinatura 3/5 do *"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças"*, celebrado em 09 de fevereiro de 2018 entre a Companhia Hipotecária Piratini - CHP, Habitasec Securitizadora S.A., Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda., You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Abrão Muszkat)

HARMONY YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Devedora

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

Vampré 14° Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Bicudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo/SP
Fone: (11) 3065.4500 | www.vampre.com.br
Reconheco por Semelhanca a(s) firma(s):
EDUARDO MUSZKAT,ANGELA TEREZINHA DE SOUZA
Sao Paulo, 14 de Fevereiro de 2018.C.Seg:34[illegible]208 13:00:57h
R$18,50 SELO(S) 1047AB0411292
Válido somente com selo de autenticidade

14º TABELIÃO - VAMPRÉ
CLARICE ALVES DOS SANTOS ADAIR
ESCREVENTE AUTORIZADA
SÃO PAULO - CAPITAL
Colégio Notarial do Brasil
111229
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 2
1047AB0411292

(Página de assinatura 4/5 do *"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças"*, celebrado em 09 de fevereiro de 2018 entre a Companhia Hipotecária Piratini - CHP, Habitasec Securitizadora S.A., Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda., You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Abrão Muszkat)

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Avalista Anuente

Nome: Eduardo Muszkat
Cargo: RG: 6.602.805
CPF: 063.681.348 - 79

Nome: Angela Terezinha de Souza
Cargo: RG: 8.980.238
CPF: 023.515.278-10

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

Reconheco por Semelhança a(s) firma(s):
EDUARDO MUSZKAT,ANGELA TEREZINHA DE SOUZA**********
****
****
Sao Paulo, 14 de Fevereiro de 2018.C.Seg:34710210:00:58h

R$18,50 SELO(S) 1047AB0411293

Válido somente com selo de autenticidade

14º TABELIÃO - VAMPRÉ
CLARICE ALVES DOS SANTOS ADAIR
ESCREVENTE AUTORIZADA
SÃO PAULO - CAPITAL
111229
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 2
1047AB0411293

(Página de assinatura 5/5 do *"Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças"*, celebrado em 09 de fevereiro de 2018 entre a Companhia Hipotecária Piratini - CHP, Habitasec Securitizadora S.A., Harmony YI Empreendimento Imobiliário Ltda., You Inc Incorporadora e Participações S.A. e Abrão Muszkat)

Avalistas

Eduardo Muszkat
RG: 6.602.805

ABRÃO MUSZKAT
CPF: 063.681.348 - 79
CPF/MF: 030.899.598-87
RG: 2.935.505-9 SSP-SP

Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF/MF:

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

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

Nome:
RG:
CPF/MF:

Monica Miuki Fujii
CPF: 075.457.968-96
RG: 16.119.511-8

Vampré 14° Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Bicudo, 61 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo/SP
Fone: (11) 3065.4500 | www.vampre.com.br
Reconheco por Semelhanca a(s) firma(s):
EDUARDO MUSZKAT**********
Sao Paulo, 14 de Fevereiro de 2018.C.Seq:[illegible] 13:17:56h
R$9,25 SELO(S): 1047AB0688858
Válido somente com selo de autenticidade

14º TABELIÃO - VAMPRÉ
CLARICE ALVES DOS SANTOS ADAIR
ESCREVENTE AUTORIZADA
São Paulo Capital
111229
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 1
1047AB0688858

ANEXO I - CUSTOS DA EMISSÃO

Custos de Emissão	
Estruturação	R$ 24.330,22
Coordenador Líder	R$ 4.423,68
Emissão de CCBs	R$ 7.520,25
Pré-Registro CRI	R$ 3.237,66
Registro CRI	R$ 397,03
Registro CCI	R$ 1.588,13
Distribuição CETIP	R$ 307,80
Agente Fiduciário (1a Parcela)	R$ 884,74
Implantação da Custódia, Registro e Transferência CCI	R$ 1.105,92
Instituição Custodiante (1a Parcela)	R$ 663,55

Custos de Manutenção	
Conta do Patrimônio Separado + Liquidante + Mandatário	R$ 226,71
Escriturador	R$ 16,59
Auditoria do Patrimônio Separado	R$ 24,33
Contabilidade do Patrimônio Separado	R$ 276,48
Lançamentos CETIP/B3	R$ 35,39
Taxa de Administração do PS	R$ 663,55
Agente Fiduciário	R$ 884,74
Custódia CCI	R$ 663,55