MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

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, 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 representada na forma de seu Estatuto Social ("Sócio 01");

PRP CRISTIANO VIANA INVESTORS (BRAZIL), LLC, sociedade constituída e existente de acordo com as Leis do Estado de Delaware, Estados Unidos da América, com sede em a/c Corporation Service Company, 2711 Centerville Road, Suite 400, Wilmington, Delaware 19808, Estados Unidos da América, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.427.848/0001-83, neste ato representada por seu representante legal devidamente constituído ("Sócio 02")

TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 620, 10º andar, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.485.016/0001-92, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Sócio 03" doravante denominado em conjunto com o Sócio 01 e com o Sócio 02 simplesmente como "Fiduciantes" e, quando referidos isoladamente, simplesmente como "Fiduciante"); e

FORTE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária" ou "Securitizadora", respectivamente); e

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

E, ainda, na qualidade de Anuente,

STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, sala 54, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.083.009/0001-83, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Devedora").

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) As Fiduciantes detêm a totalidade do capital social da Devedora, equivalente a 55.857.897 (cinquenta e cinco milhões, oitocentas e cinquenta e sete mil, oitocentas e noventa e sete) 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 41500567-1 em 14 de setembro de 2018, no valor de R$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP,** com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico, CEP 90010-190, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 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 Fiduciantes 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 (i) de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor de Principal ou saldo de Valor de Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas custas, honorários e demais encargos contratuais legais previstos e relacionados à CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Emitente, nos termos dos Documentos da Operação, bem como os custos de manutenção do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão) ("Obrigações Garantidas"), as Fiduciantes se obrigaram a outorgar, entre outras garantias, 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, as Fiduciantes, e os Fiadores, conforme definidos no referido instrumento, 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*

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural" a ser celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, sob o NIRE 33.2.0064417-1 ("Agente Fiduciário");

g) A CCI 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 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 **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira habilitada à prestação dos serviços de distribuição de valores mobiliários nos termos da regulamentação aplicável, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, conforme o "*Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 183ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A., sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação*", celebrado em 14 de setembro de 2018, ("Contrato de Distribuição"); 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).

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

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 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) 5.585.759 (cinco milhões, quinhentas e oitenta e cinco mil, setecentas e cinquenta e nove) quotas representativas do capital social da Devedora, de titularidade do Sócio 1, (b) 33.514.559 (trinta e três milhões, quinhentas e quatorze mil, quinhentas e cinquenta e nove) quotas representativas do capital social da Devedora, de titularidade do Sócio 2, e (c) 16.757.279 (dezesseis milhões, setecentas e cinquenta e sete mil, duzentas e setenta e nove) quotas representativas do capital social da Devedora, de titularidade do Sócio 3, representando, conjuntamente, 55.857.597 (cinquenta e cinco milhões, oitocentas e cinquenta e sete mil, quinhentas e noventa e sete) 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 14 de setembro de 2018, as Quotas Alienadas estão avaliadas no montante de R$55.857.597,00 (cinquenta e cinco milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e noventa e sete 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

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

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 Centralizadora como garantia das Obrigações Garantida, ressalvados os Direitos de Crédito dos Sócios a serem periodicamente liberados conforme fórmula prevista no subitem 6.2.1. da Cédula, os quais não serão destinados à Conta Centralizadora, 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 do Empreendimento Imobiliário, líquida de comissões e prêmios sobre as vendas, sendo as unidades distribuídas proporcionalmente quanto à tipologia, e em todos os andares e prumadas, seguindo o método espiral, iniciando-se de baixo para cima pela unidade de final 1 (um), excluindo-se o primeiro e o último andares ("Unidades"), sendo que o registro deverá ser realizado após a efetivação da condição resolutiva indicada no item (i) acima compreendendo tão somente as futuras Unidades que serão objeto da garantia nos termos deste item (ii); **(iii)** 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$25.000.000,00 (vinte e cinco 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 Centralizadora; 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

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

"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 contração 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 obrigar-se-á a apresentar às Fiduciantes 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$25.000.00,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Valor de Principal");

(ii) *Prazo e Data de* Vencimento: 56 (cinquenta e seis) meses, vencendo-se, portanto, em 17 de abril 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

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

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.

CLÁUSULA TERCEIRA - APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

3.1. Transferência das Quotas: A transferência da titularidade fiduciária das Quotas Alienadas pelas Fiduciantes 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 (i) 5.585.759 (cinco milhões, quinhentas e oitenta e cinco mil, setecentas e cinquenta e nove) quotas representativas do capital social da Sociedade, de titularidade da* ***You Inc Incorporadora e Participações S.A.****, (ii) 33.514.559 (trinta e três milhões, quinhentas e quatorze mil, quinhentas e cinquenta e nove) quotas representativas do capital social da Sociedade, de titularidade da* ***PRP Cristiano Viana Investors (Brazil), LLC****, e (iii) 16.757.279 (dezesseis milhões, setecentas e cinquenta e sete mil, duzentas e setenta e nove) quotas representativas do capital social da Sociedade, de titularidade da* ***Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda.****, conjuntamente, 55.857.597 (cinquenta e cinco*

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

milhões, oitocentas e cinquenta e sete mil, quinhentas e noventa e sete) quotas, ou seja, 100% (cem por cento) do capital social total da Sociedade foram alienadas fiduciariamente em favor ***FORTE SECURITIZADORA S.A.****, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF 12.979.898/0001-70, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças, celebrado em 14 de setembro de 2018, para assegurar o cumprimento de determinadas obrigações garantidas, nos termos do referido instrumento".*

3.2. Formalização da Alienação Fiduciária de Quotas: As Fiduciantes 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 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

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

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:

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

(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 Imobiliário;

(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 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

(vii) 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, desde que esta não resulte em redução da participação do Sócio 01, suas controladas ou coligadas, a um percentual inferior a 10% (dez por cento) do capital social da Devedora, ou que permitam a destituição do Sócio 01 do cargo de administradora da Devedora.

4.1.2. Adicionalmente ao quanto previsto no item 4.1.1. acima, fica desde já permitido a realização de operações societárias dentro do grupo econômico do Sócio 01,

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

observado que as quotas da Emitente detidas pelo Sócio 01, deverão sempre pertencer ao grupo econômico do Sócio 01, assim entendido desde que mantido o controle final pelo Sr. 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.

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 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 e/ou das Obrigações Garantidas, 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

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

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 irretratável, 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 Quotas Alienadas ou no menor prazo de pagamento possível, visando preservar os interesses dos titulares dos CRI e das Fiduciantes, 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 Fiduciantes serão responsáveis pelo seu pagamento, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da ciência, por escrito, dada pela Fiduciária às Fiduciantes 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 Fiduciantes, 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.

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

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 Fiduciantes.

5.2.10.1. A Fiduciária deverá fornecer aos Fiduciantes os documentos e declarações necessárias 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.

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 FIDUCIANTES

6.1. Obrigações das Fiduciantes: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato ou em lei, as Fiduciantes e a Devedora, conforme aplicável, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, 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, do Instrumento de Alteração Contratual 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

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

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 Fiduciantes atualmente se dedicam.

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;

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

(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) as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

(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 Fiduciantes: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, cada uma das Fiduciantes, declaram e garantem à Fiduciária, nesta data, que:

(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

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

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 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

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

At.: Eduardo Muszkat
Tel.: (11) 3074-0761
E-mail: emuszkat@youinc.com.br; ri@youinc.com.br

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

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

Se para a Fiduciária:

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

Se para a Devedora:

STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 54
CEP 04543-000, Cidade de São Paulo - SP
At.: Eduardo Muszkat
Tel.: (11) 3074-0761
E-mail: emuszkat@youinc.com.br; ri@youinc.com.br

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

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

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.

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 inexequível.

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

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

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.

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 05 (cinco) vias de igual teor para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 14 de setembro de 2018.

Espaço deixado intencionalmente em branco.
Páginas de assinaturas abaixo.

14º TABELIÃO - V
VANDERLEI TEODORO
ESCREVENTE AUT
SÃO PAULO -

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

MICROFILMADO SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

MPRÉ
ANNEO
ORIZADO
CAPITAL

(Página 1/2 de assinaturas do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças", celebrado em 14 de setembro de 2018, entre You Inc Incorporadora e Participações S.A., PRP Cristiano Viana Investors (Brazil), LLC, Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda., Forte Securitizadora S.A. e Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.")*

YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Fiduciante

14º

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

14º

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

PRP CRISTIANO VIANA INVESTORS (BRAZIL), LLC

Fiduciante

14º

Nome:
Cargo:

14º

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

14º

14º

TOLEDO FERRARI CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Fiduciante

...ninhate Ferrari Filho
RG nº 9.821.446-9
CPF: 064.457.248-50

Nome:
Cargo:

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

Nome:
Cargo:

21

1085228v7 1155/1

Tabelião Oliveira Lima
15º Cartório de Notas
Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855

14º TABELIÃO - VANDERLEI TEODORO JANNEO
ESCREVENTE AUTORIZADO
SÃO PAULO

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

Vampré
14º 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

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):
ABRAO MUSZKAT,EDUARDO MUSZKAT,RICARDO JOSE DA SILVA RAOUL,DANIEL DIAS TAKASE,CID VINHATE FERRARI FILHO,CARLOS EDUARDO TOLEDO FERRAZ.
São Paulo, 18 de Setembro de 2018. C.Seq:45530196.11:00:42h

R$55,50 SELO(S) 1047AB0476586 1047AB0476587 1047AB0476588
Valido somente com selo de autenticidade

Colégio Notarial do Brasil
11229
FIRMA VALOR ECONÔMICO 2
1047AB0476586

14º TABELIÃO - VAMPRÉ
VANDERLEI TEODORO JANNEO
ESCREVENTE AUTORIZADO
SÃO PAULO CAPITAL

Colégio Notarial do Brasil
11229
FIRMA VALOR ECONÔMICO 2
1047AB0476587

14º TABELIÃO - VAMPRÉ
VANDERLEI TEODORO JANNEO
ESCREVENTE AUTORIZADO
SÃO PAULO CAPITAL

Colégio Notarial do Brasil
11229
FIRMA VALOR ECONÔMICO 2
1047AB0476588

14º TABELIÃO - VAMPRÉ
VANDERLEI TEODORO JANNEO
ESCREVENTE AUTORIZADO
SÃO PAULO CAPITAL

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

(Página 2/2 de assinaturas do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças"*, *celebrado em 14 de setembro de 2018, entre You Inc Incorporadora e Participações S.A., PRP Cristiano Viana Investors (Brazil), LLC, Toledo Ferrari Construtora e Incorporadora Ltda., Forte Securitizadora S.A. e Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda.")

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Anuente

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

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

Testemunhas:

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

Nome: Camila Lucarelli Sannino
RG: RG/SP 26.479.459-X SSP/SP
CPF/MF: CPF/MF 252.267.848-56
OAB/SP 210.749

Camila Lucarelli Sannino
RG/SP 26.479.459-X SSP/SP
CPF/MF 252.267.848-56
OAB/SP 210.749

MICROFILMADO
SOB Nº
0001542921
5º RTD DA CAPITAL

TABELIÃO OLIVEIRA LIMA
15º Cartório de Notas
Bel. João Roberto de Oliveira Lima

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005
Vila Olímpia / Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP
PABX: (11) 3058-5100 - www.15notas.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA COM VALOR ECONÔMICO a(s) Firma(s) de:
MARCELO LOMONACO YAZAKI, a qual confere com padrão depositado em cartório.
São Paulo/SP, 18/09/2018 - 10:29:27
Em Testemunho da verdade. Total R$ 9,25
RODRIGO MELGAR JARDIM - ESCREVENTE AUT.
Etiqueta: 2029599 Selos: AB 159588

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE AD606873

Tabelião Oliveira Lima Av. Dr. Cardoso de Melo 150 Cartório

Colégio Notarial do Brasil
FIRMA 1
VALOR ECONÔMICO 1
1059AB0169588

Vampré
14º 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

Reconheço por Semelhança a(s) Firma(s):
UBIRAJARA CARDOSO DA ROCHA NETO, DANIEL DIAS TAKASE, ABRAO MUSZKAT, PAULO ROBERTO GONZAGA FERNANDES, CAMILA LUCARELLI SANNINO
São Paulo, 18 de Setembro de 2018, C.Seg: 45180126.11:04:03h
R$44,85 SELO(S) 1047AB0476595 1047AB0476599 1047AB0476600
Válido somente com selo de autenticidade

Colégio Notarial do Brasil
FIRMA 1
VALOR ECONÔMICO 1
1047AB0476595

14º TABELIÃO - VAMPRÉ
LEI TEODORO JANNEO
VENTE AUTORIZADO
PAULO CAPITAL

Colégio Notarial do Brasil
FIRMA 2
VALOR ECONÔMICO 2
1047AB0476599

TABELIÃO - VAMPRÉ
LEI TEODORO JANNEO
REVENTE AUTORIZADO
PAULO CAPITAL

Colégio Notarial do Brasil
FIRMA 2
VALOR ECONÔMICO 2
1047AB0476600

IÃO - VAMPRÉ
EODORO JANNEO
E AUTORIZADO
CAPITAL

5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Titular: Paula da Silva Pereira Zaccaron

Rua XV de Novembro, 251 - 4º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3101-9815 - Email: 5rtdsp@5rtdsp.com.br - Site: www.5rtdsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.542.921 de 25/09/2018

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 20/09/2018, o qual foi protocolado sob nº 1.552.062, tendo sido registrado sob nº **1.542.921** no Livro de Registro B deste 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
CONTRATO

São Paulo, 25 de setembro de 2018

Jadiel Guimarães de Oliveira
Escrevente

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

Emolumentos	Estado	Ipesp	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 8.400,53	R$ 2.387,51	R$ 1.634,13	R$ 442,13	R$ 576,54
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 403,23	R$ 176,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 14.020,14

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.

00171272600698215

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1135894TIDC000005768CA181