

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

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

I – PARTES

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

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

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

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) A Fiduciante é a proprietária e legítima possuidora dos imóveis objetos das matrículas nºs 66.848, 83.706, 100.221, 71.661, 42.032, 14.999, 6.941, 6.942, 68.033, 29.193, 82.427, 56.180, transcrição 38.912, 27.533, 5.046 e 19.776, todas do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, localizados nos endereços indicados no Anexo I ao presente instrumento ("Imóveis");

b) A Fiduciante emitiu, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor, a Cédula de Crédito Bancário ("CCB" ou "Cédula") nº 41500567-1, em 14 de setembro de 2018, no valor de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro Histórico, CEP 90010-190, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.282.093/0001-50 ("Credor");

c) Em decorrência da emissão da Cédula, a Fiduciante se obrigou, entre outras obrigações, a pagar ao Credor os créditos imobiliários decorrentes da Cédula, que compreendem a obrigação de pagamento pela Fiduciante do Valor de Principal e dos Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem

devidos pela Devedora por força da Cédula, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Cédula ("Créditos Imobiliários");

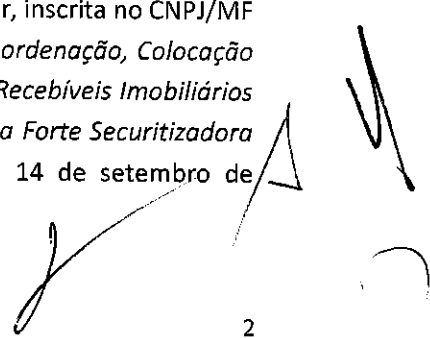
d) Parte dos recursos líquidos captados pela Fiduciante serão utilizados para a aquisição do Imóveis, no qual será desenvolvido (quando unificado com outros imóveis de propriedade da Fiduciante) um empreendimento imobiliário sob o regime da incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16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

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

f) A Securitizadora emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" celebrado, em 14 de setembro de 2018, entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, sob o NIRE 33.2.0064417-1 ("Agente Fiduciário");

g) A CCI foi vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitidos pela Securitizadora, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*", celebrado, em 14 de setembro de 2018, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514/97"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");

h) Os CRI foram objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Oferta Pública Restrita"), contando com a intermediação da **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira habilitada à prestação dos serviços de distribuição de valores mobiliários nos termos da regulamentação aplicável, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, conforme o "*Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição, com Esforços Restritos de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 183ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Forte Securitizadora S.A., sob o Regime de Garantia Firme de Colocação*", celebrado em 14 de setembro de 2018 ("Contrato de Distribuição");



i) Em garantia do cumprimento fiel e integral (i) de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da Cédula, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Cédula, tais como os montantes devidos a título de Valor de Principal ou saldo de Valor de Principal, conforme aplicável, Juros Remuneratórios ou encargos de qualquer natureza, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas custas, honorários e demais encargos contratuais legais previstos e relacionados à CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pela Emitente, nos termos dos Documentos da Operação, bem como os custos de manutenção do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão) ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante deseja contratar com a Fiduciária a transferência, à Fiduciária, da propriedade resolúvel dos Imóveis ("Alienação Fiduciária de Imóvel"); e,

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

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

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

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DO CONTRATO

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

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

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

1.3. Condições Resolutivas: Fica desde já ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico será considerado resolvido, nos termos do artigo 127 do Código Civil, quando verificados, cumulativamente, os seguintes eventos: (i) o registro do memorial de incorporação do Empreendimento Imobiliário na matrícula dos Imóveis ("Memorial de Incorporação"), com a designação das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário a ser desenvolvidos sobre os Imóveis; (ii) à lavratura do instrumento de hipoteca sobre tantas futuras unidades autônomas quantas bastem para perfazerem o percentual de 133% (cento e trinta e três por cento) do saldo da Obrigação Garantida, tomando-se como base a Tabela de Vendas em vigor à época do lançamento do Empreendimento Imobiliário, líquida de comissões e prêmios sobre as vendas, sendo as unidades distribuídas proporcionalmente quanto à tipologia, e em todos os andares e prumadas, seguindo o método espiral, iniciando-se de baixo para cima pela unidade de final 1 (um), excluindo-se o primeiro e o último andares ("Unidades"), sendo que o registro deverá ser realizado após a efetivação da condição resolutive indicada no item (i) acima compreendendo tão somente as futuras Unidades que serão objeto da garantia nos termos deste item (ii); (iii) a celebração do instrumento de cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade da Devedora oriundos comercialização das Unidades, bem como a celebração da escritura pública de constituição de hipoteca das Unidades (os itens "i", "ii" e "iii" conjuntamente designados "Condições Resolutivas").

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

CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas têm as características descritas na CCB, que, para os fins do artigo 1.362 do Código Civil, do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, e do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem transcritos, conforme características abaixo:

(i) *Valor Total da Dívida*: R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) ("Valor de Principal");

(ii) *Data de Emissão da CCB*: 14 de setembro de 2018;

(iii) *Prazo e Data de Vencimento*: 56 (cinquenta e seis) meses, vencendo-se, portanto, em 17 de abril de 2023;

(iv) *Remuneração*: O Valor de Principal não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros

de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (segmento CETIP UTM) (“B3 (segmento CETIP UTM)”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescidos de uma sobretaxa de 5% (cinco por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a data de desembolso, inclusive, ou da data de pagamento dos juros remuneratórios imediatamente anterior, inclusive, até a data do efetivo pagamento da Cédula, exclusive;

(v) *Atualização Monetária*: não há;

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

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

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

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

CLÁUSULA TERCEIRA – GARANTIA FIDUCIÁRIA

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

3.2. Compromisso: A Fiduciante se compromete a manter os Imóveis, ora alienados fiduciariamente, em estado adequado de segurança e utilização, ressalvado o quanto previsto no item 3.7abaixo. Ademais, a Fiduciária declara, desde já, de forma irrevogável e irretratável que não possui qualquer objeção quanto à exploração comercial dos Imóveis pela Fiduciante, notadamente para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, bem como eventual

comodato aos vendedores dos Imóveis e/ou a locação para desenvolvimento de atividade de estacionamento por prazo de até 90 (noventa) dias, prorrogável automaticamente por igual período, desde que obtidas as licenças, autorizações e os alvarás pertinentes.

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

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

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

3.5. Reembolso de Encargos: Se a Fiduciária vier a pagar algum dos tributos e/ou encargos inerentes aos Imóveis caso a Fiduciante não o faça na forma aqui avençada e não esteja questionando judicial ou administrativamente o seu pagamento, a Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento de sua comunicação e da apresentação do comprovante de pagamento, sendo aplicáveis sobre o valor devido, em caso de atraso no pagamento, multa moratória de 2% (dois por cento), bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, sem prejuízo da correção monetária verificada com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

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

3.7. Retenção: Nos termos do §4º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária, sendo que a realização de benfeitorias, acréscimos, demolição e/ou alterações nos Imóveis, inclusive

mediante unificação das matrículas, pela Fiduciante, está desde já autorizada pela Fiduciária, inclusive para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, observadas todas as aprovações estabelecidas em lei que eventualmente sejam necessárias para a realização de tais benfeitorias.

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

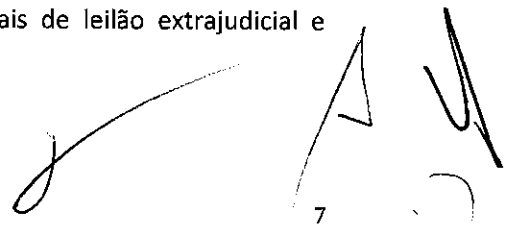
3.8.1. Caso o Cartório do Registro de Imóveis faça exigências para o registro da propriedade fiduciária cuja superação não dependa exclusivamente da Fiduciante, a Fiduciária compromete-se a apresentar e assinar documentos e aditamentos ao presente Contrato, prestar declarações, bem como a tomar todas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

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

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

CLÁUSULA QUARTA – MORA E INADIMPLEMENTO

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

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature is a cursive 'J' followed by a long horizontal stroke. The initials are 'A' and 'M' written vertically.

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

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

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

- a) a intimação será requerida pela Fiduciária, ao Oficial de Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação da sede/domicílio da Fiduciante, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal da Fiduciante ou por procurador regularmente constituído;
- c) a intimação será feita à Fiduciante, a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído, observada a possibilidade de intimação excepcional "por hora certa", nos termos do parágrafo 3º-A e 3º-B, do artigo 26 da Lei 9.514/97, podendo ser notificados os vizinhos do imóvel em que se localiza a sede da Fiduciante ou o funcionário da portaria do referido imóvel responsável pelo recebimento de correspondências quando, havendo suspeita motivada de ocultação, por duas vezes, tudo devidamente certificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, este ou o Oficial de Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado a Fiduciante no endereço indicado sem a encontrar;
- d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, o Oficial de Registro de Imóveis certificará o fato, e competirá a ele promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do respectivo Imóvel;
- e) a Fiduciante poderá efetuar a purgação da mora aqui referida por meio da entrega ao Oficial de Registros de Imóveis competente o valor necessário para a purgação da mora, exceto o montante correspondente a cobrança e intimação, que deverá ser feito

diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis competente, observado o prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora, de acordo com o disposto no artigo 26, §1º da Lei nº 9.514/97. Caso o pagamento do valor necessário a purgação da mora seja feito mediante entrega de cheque ao Oficial de Registro de Imóveis, a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial de Registro de Imóveis certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária dos Imóveis.

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

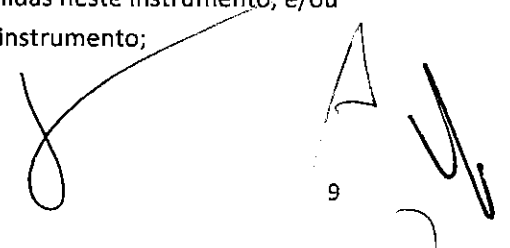
4.4.2. Em não se tratando da hipótese de exigência imediata da totalidade das Obrigações Garantidas, eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Fiduciante juntamente com os demais débitos que eventualmente vencerem após a purgação da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

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

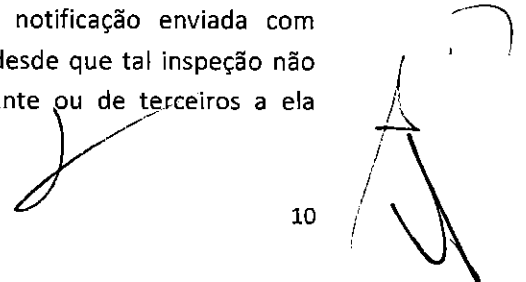
4.6. Consolidação do Domínio Útil: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, requerer ao Oficial de Registro de Imóveis competente que certifique o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

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

- a) a seu exclusivo custo e despesas, assinar, anotar e prontamente entregar, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária todos os contratos, compromissos, escrituras, contratos públicos, registros e/ou quaisquer outros documentos comprobatórios, e tomar todas as medidas possíveis para (i) proteger os Imóveis, (ii) garantir o cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, e/ou (iii) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste instrumento;



- b) mediante o recebimento de comunicação enviada por escrito pela Fiduciária na qual declare que ocorreu e persiste um inadimplemento das Obrigações Garantidas, promover a regularização das Obrigações Garantidas inadimplidas ou para excussão da garantia fiduciária aqui constituída, observado o respectivo prazo de cura previsto na Cédula;
- c) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente garantia real sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, e o Imóveis livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus, gravames, limitações ou restrições, judiciais ou extrajudiciais, penhor, usufruto ou caução, encargos, disputas, litígios ou outras pretensões de qualquer natureza, ressalvado o quanto previsto nos itens 3.3. e 3.7 acima;
- d) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias (i) à assinatura deste Contrato; e (ii) ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- e) não ceder, transferir, renunciar, gravar, arrendar, locar, dar em comodato, onerar ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, ressalvado o disposto no item 3.3, acima
- f) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada a respeito do ato, ação, procedimento, processo em questão e das medidas tomadas pela Fiduciante;
- g) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas (i) para a validade ou exequibilidade da CCB, do Contrato de Cessão e deste instrumento; (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para a continuidade das suas operações;
- h) dar ciência deste instrumento e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;
- i) autorizar a Fiduciária, ou qualquer terceiro por ela indicado por escrito, a inspecionar os Imóveis e toda a documentação a eles relacionada que esteja sob seus cuidados, a qualquer hora durante o horário comercial, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 15 (quinze) dias, e desde que tal inspeção não prejudique o desenvolvimento das atividades da Fiduciante ou de terceiros a ela relacionados;



- j) pagar ou fazer com que sejam pagas quaisquer multas, penalidades, juros ou custos que recaiam sobre os Imóveis, todos os tributos ou encargos, governamentais ou não governamentais, incidentes atualmente ou no futuro sobre os Imóveis, sendo resguardado à Fiduciante o direito de discutir administrativa ou judicialmente tais encargos; e
- k) pagar ou fazer com que sejam pagos todos os impostos, taxas, contribuições, tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza, presentes ou futuros ("Tributos"), que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre a garantia ora constituída, sobre os valores e pagamentos dela decorrentes, sobre movimentações financeiras a ela relativas e sobre as obrigações decorrentes deste instrumento, e, ainda, todos os Tributos que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre quaisquer pagamentos, transferências ou devoluções de quantias realizadas em decorrência do presente instrumento, sendo resguardado à Fiduciante o direito de discutir administrativa ou judicialmente tais Tributos.

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

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

- e) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- f) as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos relacionados à CCB foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- h) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- i) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária, relativamente aos Imóveis;
- j) não pesa sobre os Imóveis quaisquer pendências perante autoridade governamental, relacionadas à legislação de uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo; parcelamento de solo, código de obras, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública;
- k) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil;
- l) não há pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam colocar em risco os Imóveis ou a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste instrumento;
- m) os Imóveis encontram-se livre e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames; e
- n) não tem conhecimento pendências judiciais ou administrativas de qualquer natureza que possam afetar negativamente, de forma relevante, as suas atividades.

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

- a) é sociedade empresária devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste Contrato e cumprir e observar as disposições aqui contidas;
- b) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste

documento. A celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações não violam nem violarão (i) seus documentos societários, ou (ii) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em inadimplemento de qualquer de suas obrigações;

- c) este Contrato foi validamente firmado por seus representantes legais, os quais têm poderes para assumir, em nome da Fiduciária, as obrigações aqui estabelecidas, constituindo-se o presente Contrato uma obrigação lícita e válida, exequível em conformidade com seus termos, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil;
- d) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- e) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- f) as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos relacionados à CCB foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e,
- h) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação.

CLÁUSULA QUINTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

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

- a) a alienação dos Imóveis far-se-á, extrajudicialmente, sempre por leilão público, sendo certo que a Fiduciante deverá obrigatoriamente ser notificada a respeito do horário, data e local de realização dos leilões, conforme determina o art. 27, §2º-A do Lei nº 9.514/1997;
- b) no período compreendido entre a averbação da consolidação da propriedade fiduciária dos Imóveis em nome da Fiduciária até a data da realização do segundo leilão, conforme item “d” abaixo, é assegurado à Fiduciante o direito de preferência para adquirir os Imóveis pelo preço correspondente ao valor da dívida, somado (a) aos encargos e despesas previstos no §2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, (b) aos valores

correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária dos Imóveis em nome da Fiduciária, e (c) às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, cabendo, ainda, à Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição dos Imóveis, de que trata este item, inclusive custas e emolumentos. Exercida a preferência, a Fiduciária deverá outorgar a escritura de compra e venda dos Imóveis para a Fiduciante em até 30 (trinta) dias, contra o pagamento dos valores acima indicados;

- c) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data da averbação da consolidação da propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, devendo os Imóveis serem ofertados no primeiro leilão pelo valor estabelecido no item 6.1. abaixo;
- d) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea "c" acima, os Imóveis serão ofertados em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelo valor da dívida, conforme indicado na alínea "b" do item 5.2. abaixo, devidamente atualizado, com todos os encargos apurados até então e ainda das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97;e
- e) não exercida a preferência de que trata o item b, acima, a Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse dos Imóveis ao licitante vencedor.

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

- a) valor dos Imóveis, é aquele mencionado no item 6.1. correspondente à cada imóvel separadamente, abaixo, ali incluído o valor das benfeitorias e acessões, ou o valor atribuído aos Imóveis pela Prefeitura Municipal competente para fins de apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, caso este seja superior ao Valor de Avaliação do Imóvel definido no mencionado item 6.1.;
- b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão bem como das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) despesas, serviços e utilidades referentes aos Imóveis, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iii) Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; (iv) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da

entrega de qualquer quantia à Fiduciante; (v) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação do pleno domínio útil dos Imóveis pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; (vi) custeio de benfeitorias necessárias, conforme definidas no art. 96, § 3º, do Código Civil, ressalvado o quanto previsto no item 3.8.; acima, a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e (vii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária; e

- c) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do leilão público, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (ii) os encargos e custas com a publicação de editais; e (iii) a comissão do leiloeiro, limitada a 4% (quatro por cento) do valor previsto no item 6.1 abaixo.

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

5.4. Procedimentos do Segundo Leilão: No segundo leilão:

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

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

5.6. Reintegração Judicial: A Fiduciante terá até 30 (trinta) dias contados da averbação da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária para a desocupação do Imóvel. Em não ocorrendo a restituição da posse do Imóvel no prazo e forma ajustados, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer imediatamente a reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada (i) a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, ou (ii) o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa de ocupação de no máximo 1% (um por cento) do valor previsto no item 6.1 abaixo, por mês ou fração, nos termos do artigo 37-A da Lei nº 9.514/97, e demais despesas previstas neste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO

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

CLÁUSULA SÉTIMA – CONDIÇÕES GERAIS

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

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

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

7.3.1. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciante, a indenização acima tratada for
(a) superior ao valor das Obrigações Garantidas, a importância que sobejar será

entregue à Fiduciante no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu recebimento; ou (b) inferior ao valor das Obrigações Garantidas, a Fiduciante continuará obrigada pelo saldo remanescente das Obrigações Garantidas, devendo pagá-lo na forma e nos prazos aqui estabelecidos.

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

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

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

Para a Fiduciante:

STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 360, 4º andar, conjunto 54

CEP 04543-000, Cidade de São Paulo - SP

At.: Eduardo Muszkat

Tel.: (011) 3074-0761

E-mail: emuszkat@youinc.com.br; ri@youinc.com.br

Para a Fiduciária:

FORTE SECURITIZADORA S.A.

Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto 41

São Paulo - SP

CEP 04551-010

At.: Marcelo Yazaki

Tel.: (11) 4118-0640

E-mail: gestao@fortesec.com.br

7.6. Independência das Cláusulas: Se qualquer disposição deste Contrato for considerada nula, anulável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição deste Contrato será afetada

como consequência disso e, portanto, as disposições restantes deste Contrato permanecerão em pleno vigor e efeito como se tal disposição nula, anulável, inválida ou inoperante não estivesse contida neste Contrato.

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

7.8. Efeito Vinculativo: O presente Contrato é vinculativo e reverterá em benefício das Partes e de seus respectivos sucessores e cessionários, ficando ressalvado que qualquer cessão realizada por qualquer uma das Partes, a qualquer título, estará condicionada ao prévio consentimento por escrito das demais Partes. Qualquer tentativa de cessão ou outra forma de transferência que seja realizada sem a obtenção do consentimento aqui tratado será nula e sem efeito.

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

CLÁUSULA OITAVA – FORO

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

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

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

São Paulo, 14 de setembro de 2018.

14º

14º

STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Fiduciante

Abrão Muszkat

Nome: RG: 2.935.505

Cargo: CPF: 030.899.598-87

Daniel Takase

CPF 271 132.518-03

Nome: RG: 29.035.504 7

Cargo:

(Continuação da página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia com Condição Resolutiva e Outras Avenças)

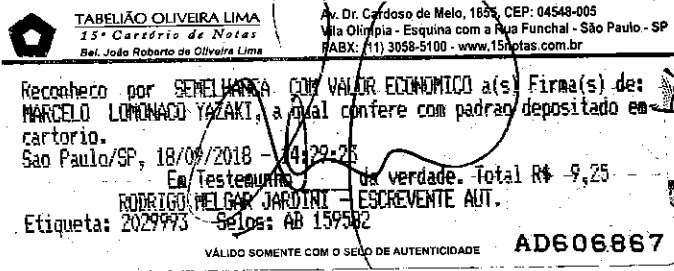
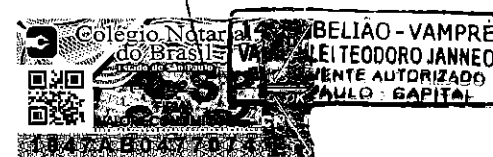
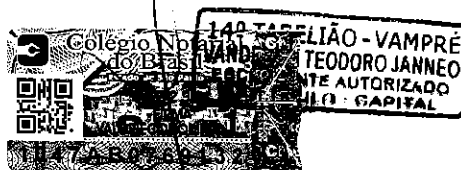
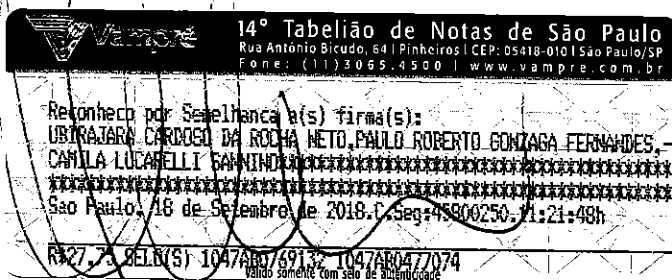
Nome: _____ Nome: _____
Cargo: _____ Cargo: _____

FORTES SECURITIZADORA S.A.
Fiduciária

TESTEMUNHAS:

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

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

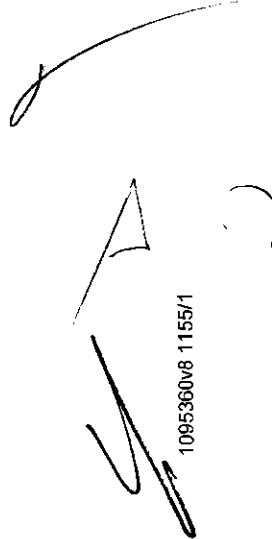


ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

#	Descrição do Bem	Valor do imóvel para fins de venda em público leilão	Percentual que representa da dívida
1.	Matrícula: 66.848, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; Logradouro: Rua Alves Guimarães, 283, Município de São Paulo, Estado de São Paulo; Contribuinte Municipal: 013.031.0036-3; Proprietário: Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., conforme qualificada acima; Título Aquisitivo: Escritura Pública de Venda e Compra lavrada aos 21 de maio de 2018, no Livro 3822, às fls. 137/143, pelo 26º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, registrada sob o nº 7 (R.7), da matrícula nº 66.848, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e Ônus e Condições: Não há.	R\$9.720.000,00	14,462%
2.	Matrícula: 83.706, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; Logradouro: Rua Alves Guimarães, 287, Município de São Paulo, Estado de São Paulo; Contribuinte Municipal: 013.031.0037-1; Proprietário: Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., conforme qualificada acima; Título Aquisitivo: Escritura Pública de Venda e Compra lavrada aos 19 de abril de 2018, no Livro 3810, às fls. 117/121, pelo 26º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, registrada sob o nº 5 (R.5), da matrícula nº 83.706, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e Ônus e Condições: Não há.	R\$2.969.496,93	4,418%
3.	Matrícula: 100.221, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; Logradouro: Rua Alves Guimarães, 295, Município de São Paulo, Estado de São Paulo; Contribuinte Municipal: 013.031.0038-8; Proprietário: Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., conforme qualificada acima;	R\$2.534.154,71	3,771%

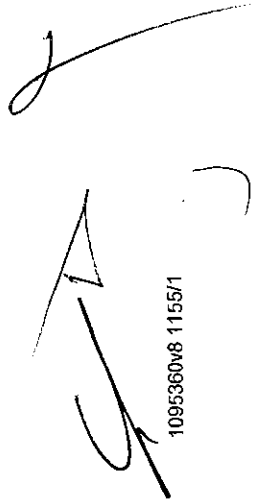
1095360v8 1155/1

	Título Aquisitivo: Escritura Pública de Venda e Compra lavrada aos 20 de junho de 2018, no Livro 3834, às fls. 099/107, pelo 26º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, registrada sob o nº 4 (R.4), da matrícula nº 100.221, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e Ônus e Condições: Não há.		
4.	Matrícula: 71.661, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; Logradouro: Rua Alves Guimarães, 303, Município de São Paulo, Estado de São Paulo; Contribuinte Municipal: 013.031.0039-1; Proprietário: Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., conforme qualificada acima; Título Aquisitivo: Escritura Pública de Venda e Compra lavrada aos 26 de fevereiro de 2018, no Livro 3790, às fls. 147 a 153, pelo 26º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, registrada sob o nº 8 (R.8), da matrícula nº 71.661, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e Ônus e Condições: Não há.	R\$5.996.000,00	8,921%
5.	Matrícula: 42.032, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; Logradouro: Rua Arthur de Azevedo, 401, Município de São Paulo, Estado de São Paulo; Contribuinte Municipal: 013.031.0049-5; Proprietário: Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., conforme qualificada acima; Título Aquisitivo: Escritura Pública de Venda e Compra lavrada aos 23 de março de 2018, no Livro 3798, às fls. 369/375, pelo 26º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, registrada sob o nº 7 (R.72), da matrícula nº 42.032, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e Ônus e Condições: Não há.	R\$3.888.000,00	5,785%
6.	Matrícula: 14.999, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; Logradouro: Rua Arthur de Azevedo, 403, Município de São Paulo, Estado de São Paulo; Contribuinte Municipal: 013.031.0050-9; Proprietário: Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., conforme qualificada acima;	R\$5.773.322,83	8,590%



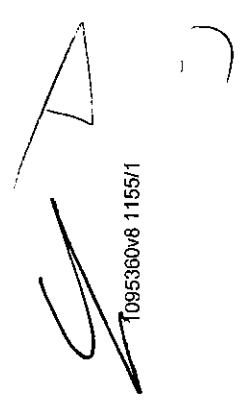
1095360v8 1155/1

	Título Aquisitivo: Escritura Pública de Venda e Compra lavrada aos 19 de abril de 2018, no Livro 3810, às fls. 123/129, pelo 26º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, registrada sob o nº 12 (R.12), da matrícula nº 14.999, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e Ônus e Constrições: Não há.		
7.	Matrícula: 6.941, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; Logradouro: Rua Arthur de Azevedo, 407 e 411, Município de São Paulo, Estado de São Paulo; Contribuinte Municipal: 013.031.0051-7; Proprietário: Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., conforme qualificada acima; Título Aquisitivo: Escritura Pública de Venda e Compra lavrada aos 20 de junho de 2018, no Livro 3834, às fls. 091, pelo 26º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, registrada sob o nº 9 (R.9), da matrícula nº 6.941, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e Ônus e Constrições: Não há.	R\$2.153.190,73	3,2035%
8.	Matrícula: 6.942, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; Logradouro: Rua Arthur de Azevedo, 413 e 417, Município de São Paulo, Estado de São Paulo; Contribuinte Municipal: 013.031.0052-5; Proprietário: Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., conforme qualificada acima; Título Aquisitivo: Escritura Pública de Venda e Compra lavrada aos 20 de junho de 2018, no Livro 3834, às fls. 091, pelo 26º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, registrada sob o nº 18 (R.18), da matrícula nº 6.942, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e Ônus e Constrições: Não há.	R\$2.153.190,72	3,2035%
9.	Matrícula: 68.033, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; Logradouro: Rua Arthur de Azevedo, 419, Município de São Paulo, Estado de São Paulo; Contribuinte Municipal: 013.031.0053-3 Proprietário: Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., conforme qualificada acima;	R\$4.069.524,97	6,055%



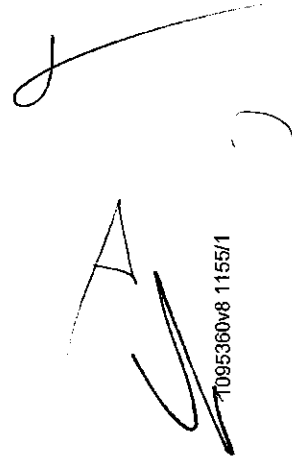
1095360v8 1155/1

	Título Aquisitivo: Escritura Pública de Venda e Compra lavrada aos 20 de junho de 2018, no Livro 3834, às fls. 109/114, pelo 26º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, registrada sob o nº 7 (R.7), da matrícula nº 68.033, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e Ônus e Constrições: Não há.		
10.	Matrícula: 29.193, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; Logradouro: Rua Arthur de Azevedo, 427, Município de São Paulo, Estado de São Paulo; Contribuinte Municipal: 013.031.0054-1 Proprietário: Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., conforme qualificada acima; Título Aquisitivo: Escritura Pública de Venda e Compra lavrada aos 19 de janeiro de 2018, no Livro 3777, às fls. 121/129, pelo 26º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, registrada sob o nº 11 (R.11), da matrícula nº 29.193, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e Ônus e Constrições: Não há.	R\$2.809.672,16	4,180%
11.	Matrícula: 82.427, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; Logradouro: Rua Arthur de Azevedo, 449 e 453, Município de São Paulo, Estado de São Paulo; Contribuinte Municipal: 013.031.0057-6; Proprietário: Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., conforme qualificada acima; Título Aquisitivo: Escritura Pública de Venda e Compra lavrada aos 20 de junho de 2018, no Livro 3845, às fls. 095 a 101, pelo 26º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, registrada sob o nº 7 (R.7), da matrícula nº 82.427, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e Ônus e Constrições: Não há.	R\$2.850.000,00	4,240%
12.	Matrícula: 56.180, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; Logradouro: Rua Cristiano Viana, 328, Município de São Paulo, Estado de São Paulo; Contribuinte Municipal: 013.031.0058-4; Proprietário: Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., conforme qualificada acima;	R\$1.500.000,00	2,232%



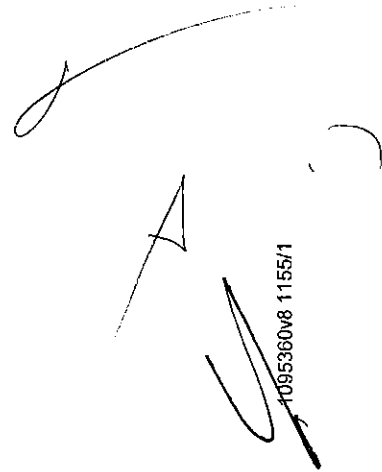
1095360v8 1155/1

	Título Aquisitivo: Escritura Pública de Venda e Compra lavrada aos 04 de maio de 2018, no Livro 3815, às fls. 357 a 363, pelo 26º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, registrada sob o nº 5 (R.5), da matrícula nº 56.180, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e Ônus e Constrições: Não há.		
13.	Matrícula: 27.533, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; Logradouro: Rua Cristiano Viana, 318, Município de São Paulo, Estado de São Paulo; Contribuinte Municipal: 013.031.0060-6; Proprietário: Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., conforme qualificada acima; Título Aquisitivo: Escritura Pública de Venda e Compra lavrada aos 20 de junho de 2018, no Livro 3834, às fls. 115/121, pelo 26º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, registrada sob o nº 8 (R.8), da matrícula nº 27.533, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e Ônus e Constrições: Não há.	R\$1.400.000,00	2,083%
14.	Matrícula: 5.046, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; Logradouro: Rua Cristiano Viana, 304, Município de São Paulo, Estado de São Paulo; Contribuinte Municipal: 013.031.0062-2; Proprietário: Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., conforme qualificada acima; Título Aquisitivo: Escritura Pública de Venda e Compra lavrada aos 15 de março de 2018, no Livro 3797, às fls. 253 a 259, pelo 26º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, registrada sob o nº 4 (R.4), da matrícula nº 5.046, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e Ônus e Constrições: Não há.	R\$1.957.790,53	2,913%
15.	Matrícula: 19.776, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; Logradouro: Rua Cristiano Viana, 302, Município de São Paulo, Estado de São Paulo; Contribuinte Municipal: 013.031.0063-0; Proprietário: Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., conforme qualificada acima;	R\$1.890.114,79	2,812%



1095380v8 1155/1

	Título Aquisitivo: Escritura Pública de Venda e Compra lavrada aos 30 de abril de 2018, no Livro 3815, às fls. 123/129, pelo 26º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, registrada sob o nº 8 (R.8), da matrícula nº 19.776, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e Ônus e Condições: Não há.		
16.	Transcrição: 38.912, do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; Logradouro: Rua Cristiano Viana, 326, Município de São Paulo, Estado de São Paulo; Proprietário: Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda., conforme qualificado acima; Título Aquisitivo: Escritura Pública de Venda e Compra lavrada aos 04 de maio de 2018, no Livro 3815, às fls. 371, pelo 26º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP; e Ônus e Condições: Não há. <i>* O imóvel encontra-se atualmente em processo de retificação de área, nos termos do artigo 213, inciso I, da Lei 6.015/7. Após concluído o processo retificatório, será prenotada junto ao 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, a escritura de venda e compra supramencionada para registro. Portanto, para todos os fins e efeitos de direito, eventual matrícula que venha a ser aberta junto ao 13º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, decorrente do registro da escritura de venda e compra, sub-rogar-se-á na qualidade de garantia fiduciária ora constituída.</i>	R\$1.220.000,00	1,815%
Valor total dos imóveis para efeito de venda em público leilão		R\$52.884.458,37	78,686%



1095360v8 1155/1