

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS

O presente Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças é celebrado por e entre:

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");

AGB CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Farroupilha, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Pedro Grendene, nº 131, sala 01, Bairro Volta Grande, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária" ou "Securitizadora", respectivamente); e

(sendo a Fiduciante e a Fiduciária denominadas, conjuntamente, como "Partes" e, individualmente, como "Parte")

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) A Fiduciante é a proprietária e legítima possuidora das unidades a seguir identificadas, todas integrantes do empreendimento imobiliário desenvolvido pela Fiduciante, no regime da incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, sobre o imóvel localizado nas Ruas Alves Guimarães e Artur de Azevedo, esquina com a Rua Cristiano Viana, no 20º Subdistrito - Jardim América, do distrito, município, comarca e 13º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital de São Paulo, o qual se acha descrito e caracterizado na matrícula nº 101.615 do 13º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital de São Paulo ("Unidades"):

A) UNIDADES INTEGRANTES DO SETOR RESIDENCIAL: 1) Unidade autônoma residencial nº 206, que se localizará no 2º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 24,430 m², área comum de 16,894 m², área total construída de 41,324 m², e fração ideal no terreno de 0,09800 %; **2) Unidade autônoma residencial nº 308**, que se localizará no 3º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 24,430 m², área comum de 16,894 m², área total construída de 41,324 m², e fração ideal no terreno de 0,09800 %; **3) Unidade autônoma residencial nº 409**, que se localizará no 4º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 24,430 m², área comum de 16,894 m², área total construída de 41,324 m², e fração ideal no terreno de 0,09800 %; **4) Unidade autônoma residencial nº 510**, que se localizará no 5º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 24,430 m², área comum de 16,894 m², área total construída de 41,324 m², e fração ideal no terreno de 0,09800%; **5) Unidade autônoma residencial nº 611**, que se localizará no 6º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de

25,280 m² , área comum de 17,482 m² , área total construída de 42,762 m², e fração ideal no terreno de 0,10140%; **6) Unidade autônoma residencial nº 712**, que se localizará no 7º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 25,280 m² , área comum de 17,482 m², área total construída de 42,762 m², e fração ideal no terreno de 0,10140%; **7) Unidade autônoma residencial nº 813**, que se localizará no 8º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 24,430 m² , área comum de 16,894 m², área total construída de 41,324 m², e fração ideal no terreno de 0,09800 %; **8) Unidade autônoma residencial nº 914**, que se localizará no 9º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 24,430 m² , área comum de 16,894 m², área total construída de 41,324 m², e fração ideal no terreno de 0,09800 %; **9) Unidade autônoma residencial nº 1015**, que se localizará no 10º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 24,430 m² , área comum de 16,894 m², área total construída de 41,324 m², e fração ideal no terreno de 0,09800 %; **10) Unidade autônoma residencial nº 1106**, que se localizará no 11º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 24,430 m² , área comum de 16,894 m², área total construída de 41,324 m², e fração ideal no terreno de 0,09800 %; **11) Unidade autônoma residencial nº 1114**, que se localizará no 11º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 24,430 m² (coberta), área comum de 16,894 m², área total construída de 41,324 m², e fração ideal no terreno de 0,09800 %; **12) Unidade autônoma residencial nº 1213**, que se localizará no 12º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 24,430 m² , área comum de 16,894 m², área total construída de 41,324 m², e fração ideal no terreno de 0,09800 %; **13) Unidade autônoma residencial nº 1308**, que se localizará no 13º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 24,430 m² , área comum de 16,894 m², área total construída de 41,324 m², e fração ideal no terreno de 0,09800 %; **14) Unidade autônoma residencial nº 1312**, que se localizará no 13º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 25,280 m² , área comum de 17,482 m², área total construída de 42,762 m², e fração ideal no terreno de 0,10140%; **15) Unidade autônoma residencial nº 1409**, que se localizará no 14º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 24,430 m² , área comum de 16,894 m², área total construída de 41,324 m², e fração ideal no terreno de 0,09800%; **16) Unidade autônoma residencial nº 1411**, que se localizará no 14º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 25,280 m² , área comum de 17,482 m², área total construída de 42,762 m², e fração ideal no terreno de 0,10140%; **17) Unidade autônoma residencial nº 1510**, que se localizará no 15º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 24,430 m² , área comum de 16,894 m², área total construída de 41,324 m², e fração ideal no terreno de 0,09800 %; **18) Unidade autônoma residencial nº 201**, que se localizará no 2º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 37,880 m² , área comum de 39,768 m², área total construída de 77,648 m², e fração ideal no terreno de 0,17330 %; **19) Unidade autônoma residencial nº 302**, que se localizará no 3º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 37,620 m² , área comum de 39,590 m², área total construída de 77,210 m², e fração ideal no terreno de 0,17220%; **20) Unidade autônoma residencial nº 403**, que se localizará no 4º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 37,620 m² , área comum de 39,590 m², área total construída de 77,210 m², e fração ideal no terreno de 0,17220%; **21) Unidade autônoma residencial nº 504**, que se localizará no 5º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: : área privativa de

36,760 m², área comum de 38,995 m², área total construída de 75,755m², e fração ideal no terreno de 0,16880%; **22) Unidade autônoma residencial nº 605**, que se localizará no 6º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: : área privativa de 36,760 m², área comum de 38,995 m², área total construída de 75,755m², e fração ideal no terreno de 0,16880%; **23) Unidade autônoma residencial nº 707**, que se localizará no 7º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: : área privativa de 36,760 m², área comum de 38,995 m², área total construída de 75,755m², e fração ideal no terreno de 0,16880%; **24) Unidade autônoma residencial nº 816**, que se localizará no 8º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 37,880 m², área comum de 39,768 m², área total construída de 77,648 m², e fração ideal no terreno de 0,17330 %; **25) Unidade autônoma residencial nº 1005**, que se localizará no 10º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: : área privativa de 36,760 m², área comum de 38,995 m², área total construída de 75,755m², e fração ideal no terreno de 0,16880%; **26) Unidade autônoma residencial nº 1104**, que se localizará no 11º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: : área privativa de 36,760 m², área comum de 38,995 m², área total construída de 75,755m², e fração ideal no terreno de 0,16880%; **27) Unidade autônoma residencial nº 1203**, que se localizará no 12º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 37,620 m², área comum de 39,590 m², área total construída de 77,210 m², e fração ideal no terreno de 0,17220%; **28) Unidade autônoma residencial nº 1302**, que se localizará no 13º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 37,620 m², área comum de 39,590 m², área total construída de 77,210 m², e fração ideal no terreno de 0,17220%; **29) Unidade autônoma residencial nº 1401**, que se localizará no 14º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 37,880 m², área comum de 39,768 m², área total construída de 77,648 m², e fração ideal no terreno de 0,17330 %; **30) Unidade autônoma residencial nº 1516**, que se localizará no 15º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 37,880 m², área comum de 39,768 m², área total construída de 77,648 m², e fração ideal no terreno de 0,17330 %; **31) Unidade autônoma residencial nº 1603**, que se localizará no 16º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 67,620 m², área comum de 59,536 m², área total construída de 127,156 m², e fração ideal no terreno de 0,28790%; **32) Unidade autônoma residencial nº 1707**, que se localizará no 17º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: : área privativa de 68,890 m², área comum de 60,435 m², área total construída de 129,325 m², e fração ideal no terreno de 0,29310%; **33) Unidade autônoma residencial nº 1904**, que se localizará no 19º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 67,620 m², área comum de 59,536 m², área total construída de 127,156 m², e fração ideal no terreno de 0,28790%; **34) Unidade autônoma residencial nº 2007**, que se localizará no 20º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 68,890 m², área comum de 60,435 m², área total construída de 129,325 m², e fração ideal no terreno de 0,29310%; **35) Unidade autônoma residencial nº 2103**, que se localizará no 21º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 67,620 m², área comum de 59,536 m², área total construída de 127,156 m², e fração ideal no terreno de 0,28790%; **36) Unidade autônoma residencial nº 1705**, que se localizará no 17º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 88,020 m², área comum de 86,770 m², área total construída de 174,790 m², e fração ideal no terreno de 0,38850%; **37) Unidade autônoma residencial nº 1902**, que se localizará no 19º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de



88,020 m², área comum de 86,770 m², área total construída de 174,790 m², e fração ideal no terreno de 0,38850%; **38) Unidade autônoma residencial nº 2106**, que se localizará no 21º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 88,020 m², área comum de 86,770 m², área total construída de 174,790 m², e fração ideal no terreno de 0,38850%; **39) Unidade autônoma residencial nº 2301**, que se localizará no 23º pavimento **da Torre Residencial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 89,280 m², área comum de 87,598 m², área total construída de 176,878 m², e fração ideal no terreno de 0,39330%. - **B) SETOR CONSULTÓRIOS:** **40) Unidade autônoma consultório nº 203**, que se localizará no 2º pavimento **da Torre Comercial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 117,120 m², área comum de 111,976 m², área total construída de 229,096 m², e fração ideal no terreno de 0,51120%; **41) Unidade autônoma consultório nº 304**, que se localizará no 3º pavimento **da Torre Comercial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 69,280 m², área comum de 83,855 m², área total construída de 153,135 m², e fração ideal no terreno de 0,33380%; **42) Unidade autônoma consultório nº 306**, que se localizará no 3º pavimento **da Torre Comercial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 76,990 m², área comum de 88,202 m², área total construída de 165,192 m², e fração ideal no terreno de 0,36130%; **43) Unidade autônoma consultório nº 401**, que se localizará no 4º pavimento **da Torre Comercial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 66,970 m², área comum de 82,291 m², área total construída de 149,261 m², e fração ideal no terreno de 0,32400%; **44) Unidade autônoma consultório nº 512**, que se localizará no 5º pavimento **da Torre Comercial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 46,100 m², área comum de 68,246 m², área total construída de 114,346 m², e fração ideal no terreno de 0,23540%; **45) Unidade autônoma consultório nº 601**, que se localizará no 6º pavimento **da Torre Comercial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 31,660 m², área comum de 60,123 m², área total construída de 91,783 m², e fração ideal no terreno de 0,18410%; **46) Unidade autônoma consultório nº 611**, que se localizará no 6º pavimento **da Torre Comercial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 36,370 m², área comum de 62,537 m², área total construída de 98,907 m², e fração ideal no terreno de 0,19940%; **47) Unidade autônoma consultório nº 702**, que se localizará no 7º pavimento **da Torre Comercial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 32,122 m², área comum de 60,475 m², área total construída coberta e descoberta de 92,597 m², e fração ideal no terreno de 0,18630%; **48) Unidade autônoma consultório nº 710**, que se localizará no 7º pavimento **da Torre Comercial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 34,670 m², área comum de 62,143 m², área total construída de 96,813 m², e fração ideal no terreno de 0,19690%; **49) Unidade autônoma consultório nº 803**, que se localizará no 8º pavimento **da Torre Comercial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 35,310 m², área comum de 62,513 m², área total construída coberta e descoberta de 97,823 m², e fração ideal no terreno de 0,19920%; **50) Unidade autônoma consultório nº 809**, que se localizará no 8º pavimento **da Torre Comercial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 35,310 m², área comum de 62,513 m², área total construída de 97,823 m², e fração ideal no terreno de 0,19920%; **51) Unidade autônoma consultório nº 904**, que se localizará no 9º pavimento **da Torre Comercial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 34,640 m², área comum de 62,098 m², área total construída coberta e descoberta de 96,738 m², e fração ideal no terreno de 0,19660%; **52) Unidade autônoma consultório nº 908**, que se localizará no 9º pavimento **da Torre Comercial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 34,640 m², área comum de 62,098 m², área total construída de 96,738 m², e fração ideal no terreno de 0,19660%; **53) Unidade autônoma consultório nº 1005**, que se localizará no 10º pavimento **da Torre Comercial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 35,310 m², área comum de



62,513 m², área total construída de 97,823 m², e fração ideal no terreno de 0,19920%; **54) Unidade autônoma consultório nº 1007**, que se localizará no 10º pavimento **da Torre Comercial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 35,310 m², área comum de 62,513 m², área total construída de 97,823 m², e fração ideal no terreno de 0,19920%; e **55) Unidade autônoma consultório nº 1106**, que se localizará no 11º pavimento **da Torre Comercial** do referido condomínio, a qual conterà: área privativa de 34,640 m², área comum de 62,098 m², área total construída de 96,738 m², e fração ideal no terreno de 0,19660%;

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 18.282.093/0001-50 ("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 os Juros Remuneratórios (conforme definidos abaixo), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Fiduciante 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 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 Fiduciante, 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 se obrigou a outorgar, entre outras garantias, a cessão fiduciária da totalidade dos recursos de titularidade da Fiduciante oriundos da comercialização futura das Unidades ("Direitos Creditórios");

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 Imobiliário com Garantia Real Imobiliária Sob Forma Escritural*" celebrado, em 14 de setembro de 2018, entre a Fiduciária 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 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 Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios 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 e no Contrato de Cessão. 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 – CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Cessão Fiduciária em Garantia: Em garantia do cumprimento as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito da CCB, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei 4.728/65, e dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios, de sua titularidade, conforme elencados no Anexo I ao presente Contrato, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante oriundos da comercialização das Unidades.

1.1.1. A Fiduciante obriga-se a não compensar os Direitos Creditórios com nenhum valor que seja devido pela Securitizadora, por força de outra relação contratual que não a descrita neste Contrato.

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\$25.000.000,00 (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 quatro) meses, vencendo-se, portanto, em 17 de abril de 2023;

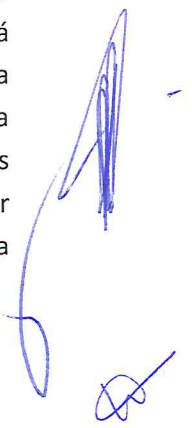
(iv) *Remuneração*: O Valor de Principal não serão atualizado monetariamente. Sobre o Valor de Principal incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas 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 remuneratório 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 fórmula descrita no Anexo II da CCB;
- (viii) *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
- (ix) *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 CESSÃO FIDUCIÁRIA

3.1. Formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A Fiduciante se obriga a, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, assim como de qualquer aditamento a este Contrato: (a) a protocola-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes; e (b) às suas expensas enviar à Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) cópia deste Contrato registrado nos termos do item (a) acima.

3.1.1. 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 da Fiduciante. Não obstante, a Fiduciária poderá, caso a Fiduciante não faça, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome da Fiduciante, a qual reconhece desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Fiduciária sem prejuízo do descumprimento de obrigação não pecuniária, para pagamento dos custos e/ou despesas relativas aos registros e demais formalidades previstas neste Contrato. Nestes casos, a Fiduciante deverá 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.



CLÁUSULA QUARTA – ADMINISTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS

4.1. Administração dos Recebíveis: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Direitos Creditórios serão exercidas pela Fiduciante, ficando responsável, inclusive, pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Direitos Creditórios.

4.1.1. As atividades mencionadas no item 4.1 acima serão verificadas trimestralmente por empresa especializada a ser indicada pela Fiduciante e aprovada pela Fiduciária, às custas da Fiduciante, mediante análise dos relatórios a serem enviados mensalmente à Fiduciária, nos termos do item 6.1(xii) abaixo.

4.2. Notificação aos Devedores: Sem prejuízo do quanto previsto na alínea “i” do item 6.1. abaixo, a Fiduciante obriga-se a comunicar aos devedores dos Direitos Creditórios (“Devedores”) sobre a presente Cessão Fiduciária, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar da data de celebração de cada um dos instrumentos de comercialização das Unidades, por meio de envio de notificação por carta registrada com Aviso de Recebimento ou mediante protocolo de recebimento devidamente assinado, preparada na forma do Anexo II (“Notificação”) para os fins do artigo 290 do Código Civil Brasileiro, informando que os pagamentos dos valores devidos no âmbito dos contratos de comercialização das unidades autônomas integrantes do Empreendimento deverão ser realizados na conta corrente nº 9508-7, agência 2859-2, do Bradesco S.A. (237), de titularidade da Fiduciária (“Conta Arrecadadora”), sem prejuízo da indicação da presente Cessão Fiduciária e da Conta Arrecadadora também nos boletos para pagamento dos Direitos Creditórios.

4.2.1. A partir da presente data, a Fiduciante se compromete a incluir em todo e qualquer contrato de compra e venda das Unidades que ainda não tenha sido formalizado, e que os futuros créditos serão objeto da presente Cessão Fiduciária, em substituição à necessidade de envio da Notificação, conforme indicado no item 4.2 acima, as seguintes declarações a serem prestadas pelos respectivos compradores das Unidades:

- (a) que este tem ciência e concorda expressamente que a Fiduciante obteve financiamento para custeio da aquisição do terreno e/ou realização da construção junto a agentes financeiro ou securitizadoras, conferindo em garantia a hipoteca ou alienação fiduciária do terreno e suas acessões e benfeitorias, inclusive a unidade objeto deste Compromisso, bem como cedeu ou poderá ceder fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes da comercialização do empreendimento, com o que o comprador concorda e desde já autoriza, obrigando-se a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos ao presente que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro ou securitizadora para assegurar o respeito às garantias aqui mencionadas;



- (b) que tem ciência e concorda expressamente que a aquisição do terreno no qual será erguido o empreendimento foi parcialmente financiado pela Securitizadora, à qual foram cedidos os direitos creditórios advindos deste instrumento, relativos ao pagamento do preço de aquisição da unidade ora transacionada, inclusive eventuais multas, juros moratórios e indenizações, dentre obrigações pecuniárias aqui previstas, que sejam devidas pelo comprador à vendedora;
- (c) que tendo tomado ciência da cessão de créditos acima noticiada, fica dispensada a notificação mencionada no artigo 290 do Código Civil Brasileiro, sendo que a partir desta data, o comprador deverá realizar os pagamentos do preço da unidade previstos no contrato de compra e venda, em favor da Securitizadora, através de transferências bancárias efetivadas conforme instruções abaixo e/ou boleto em favor da Securitizadora, sendo que pagamentos feitos em desacordo com o ora estipulado não serão considerados para efeitos de quitação da respectiva parcela;

Banco: Bradesco S.A. (237)

Agência: 2859-2

Conta: 9508-7

CNPJ: 31.468.139/0001-98

Titular da Conta: AGB CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A; e

- (d) que expressamente concorda que o ônus hipotecário ou alienação fiduciária permanecerão íntegros até a total liquidação das obrigações assumidas pela Fiduciante junto às Instituições Financeiras ou securitizadora por ela escolhidas, ainda que tais obrigações sejam objeto de assunção ou repactuação após a assinatura deste instrumento.

4.2.2. A partir da presente data, a Fiduciante se compromete a informar à Securitizadora quando da efetivação da venda de qualquer das Unidade, semanalmente, todas as sextas-feiras, até que todas as unidades sejam vendidas.

4.2.3. A partir da presente data e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante deverá assegurar que a totalidade dos Direitos Creditórios referentes ao pagamento do preço de aquisição das Unidades seja direcionada para a Conta Arrecadadora.

4.2.4. Caso quaisquer recursos relativos aos Direitos Creditórios sejam erroneamente transferidos ou depositados pelos Devedores em conta diversa da Conta Arrecadadora, por qualquer motivo, a Fiduciante deverá providenciar a transferência de tais recursos



para a Conta Arrecadadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de recebimento.

4.3. Utilização dos Recursos: Em cada data de pagamento, a Securitizadora, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 19, da Lei nº 9.514/97, transferirá a totalidade dos recursos existentes na Conta Arrecadadora, conforme valor de arrecadação dos Direitos Creditórios apurados no Período de Verificação da Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), para a conta corrente nº 9508-7, agência 2859-2, do Banco Bradesco S.A. (237), de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora") e utilizará os referidos recursos da seguinte forma e observada a seguinte ordem:

(i) pagamento das Despesas do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização);

(ii) recomposição do fundo de despesas, destinado ao pagamento de futuras Despesas do Patrimônio Separado, nos termos do Contrato de Cessão ("Fundo de Despesas"); e

(iii) realização de amortização extraordinária obrigatória do Valor de Principal ou saldo do Valor de Principal da Cédula, sem pagamento de prêmio ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

4.3.1. Caso em determinada Data de Pagamento o Fundo de Despesas esteja composto pelo valor total mencionado no item 4.3(ii) acima, após o pagamento das Despesas do Patrimônio Separado, a Securitizadora utilizará a totalidade dos recursos remanescentes mencionados no item 4.3 acima para realização da Amortização Extraordinária Obrigatória.

4.4. Vencimento Antecipado: Na ocorrência de eventos de Vencimento Antecipado, conforme previstos no item 5.1. da CCB, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, optar, livremente, por utilizar ou não os Direitos Creditórios depositados na Conta Arrecadadora para pagamento do Saldo Devedor, conforme definido no Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA - EXCUSSÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS

5.1. Excussão da Garantia Fiduciária: A Fiduciante autoriza a Securitizadora, no caso de inadimplência de quaisquer das Obrigações Garantidas, a imediatamente exercer todos os direitos referentes aos Direitos Creditórios, independentemente de qualquer ato, notificação judicial ou extrajudicial, podendo inclusive alienar os Direitos Creditórios, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia, pregão público ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, conforme o artigo 66-B, caput, da Lei nº 4.728/65, para o pagamento das Obrigações Garantidas.



5.1.1. A Securitizadora fica desde já autorizada a praticar todos os atos de forma a cumprir o disposto neste Contrato. Para tanto a Fiduciante, neste ato e na melhor forma de direito, conferem desde já à Securitizadora, nos termos do artigo 684 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para atuar como procuradora em nome da Fiduciante, incluindo, mas não se limitando, com poderes para executar a presente garantia, respondendo pelos eventuais abusos que cometer no exercício dos poderes que lhe forem conferidos no âmbito desta cláusula.

5.1.2. A eventual excussão parcial da Cessão Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato e não implicará na liberação da Cessão Fiduciária ora constituída, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

5.2. Saldo Remanescente: Caso, após a utilização dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá seguir a Ordem de Pagamentos, conforme prevista no Termo de Securitização.

5.3. Pluralidade de Garantias: 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.

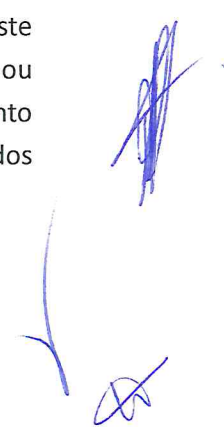
5.4. Extinção: Cumpridas as Obrigações Garantidas, este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios será imediatamente restituída pela Securitizadora à Fiduciante.

CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE

6.1. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato ou em lei, a Fiduciante, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, obriga-se, perante a Fiduciária a:

(i) tomar todas as providências para que os Direitos Creditórios sejam depositados diretamente na Conta Arrecadadora, incluindo o envio das Notificações, conforme previsto no item 4.2., acima, bem como a inclusão de informação acerca da Cessão Fiduciária nos boletos de pagamento a serem enviados para os respectivos Devedores, para fins de cumprimento no disposto no art. 290 do Código Civil Brasileiro;

- (ii) 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;
- (iii) 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;
- (iv) responsabilizar-se por todos os custos e despesas incorridos com o registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos;
- (v) cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato;
- (vi) não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou outorgar qualquer opção de compra ou venda 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 dos Direitos Creditórios e/ou dos direitos a estes inerentes, exceto pela cessão fiduciária objeto deste Contrato e pelas obrigações assumidas no âmbito dos CRI;
- (vii) tomar as providências que, de forma razoável, a Fiduciária venha a solicitar ocasionalmente para proteger ou preservar os Direitos Creditórios, incluindo firmar e entregar todos os instrumentos e documentos adicionais relacionados ao presente Contrato;
- (viii) 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 Cessão Fiduciária aqui constituída;
- (ix) 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, os Direitos Creditórios, observado entretanto que quaisquer procedimentos de distrato de compras e venda das Unidades serão destacados apenas no relatório mensal a ser enviado nos termos do item (xii) abaixo;



(x) pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições presente ou futuramente incidentes sobre os Direitos Creditórios;

(xi) enviar todos os relatórios necessários ao acompanhamento da garantia, como os contratos de comercialização das Unidades autônomas integrantes do Empreendimento, entre outros; e

(xii) enviar mensalmente à Securitizadora, sempre até o dia 25 de cada mês, relatório contendo todas as vendas de Unidades realizadas no Período de Verificação da Cessão Fiduciária do mês imediatamente anterior ("Período de Verificação da Cessão Fiduciária").

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES DAS PARTES

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

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

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

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

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

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

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




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

(viii) todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro.

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

(x) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;

(xi) este Contrato constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;

(xii) 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;

(xiii) 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;

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

(xv) 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 da Fiduciante: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, a Fiduciante, declara e garante à Fiduciária, nesta data, que:

(i) os Direitos Creditórios, nesta data, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, encargos, direitos de garantia, opções, reivindicações, defeitos de titularidade,

penhores, entendimentos ou acordos ou outras restrições sobre titularidade ou transferência de qualquer natureza e/ou quaisquer direitos de terceiro;

(ii) é a legítima proprietária dos Direitos Creditórios, responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, legitimidade, certeza, liquidez e autenticidade dos Direitos Creditórios e pela cessão fiduciária destes nos termos deste Contrato;

(iii) a assinatura, cumprimento das obrigações e os pagamentos oriundos deste Contrato não violam e não violarão qualquer lei, regra, regulamento, ordem, julgamento ou decreto aplicáveis à Fiduciante, nem conflitam com, resultarão em desistência de, ou constituirão mora em relação a qualquer contrato ou instrumento de que a Fiduciante seja parte ou a ele aplicável;

(iv) não tem 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 da Fiduciante ou sobre sua capacidade de conduzir suas operações, ou que possam prejudicar o cumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas por este Contrato; e

(v) todas as informações disponibilizadas à Fiduciária por ou em nome da Fiduciante 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.

7.2.1. Não obstante o disposto acima, a Fiduciante obriga-se a dar ciência à Fiduciária caso, durante a vigência deste Contrato, os Direitos Creditórios não se encontrem livres e desembaraçados de ônus, restrições, dívidas ou gravames.

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

7.2.3. A Fiduciante compromete-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 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

Se para a 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.: Abrão Muszkat e Valter Rabotzke

Tel.: (011) 3074-0761

E-mail: amuszkat@youinc.com.br; ri@youinc.com.br ; vrabotzke.ext@paladinrp.com

Se para a Fiduciária:

AGB CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Avenida Pedro Grendene, nº 131, sala 01

Farroupilha - RS

CEP 95180-052

At.: Gelson Luis Rostirolla

Tel.: (11) 4562-7080

E-mail: contato@cpsec.com.br

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

8.2. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis 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. 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).

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

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

8.7. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, “Dia Útil” significa de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais, para os pagamentos que forem realizados por meio da CETIP, e sábado, domingo, feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

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

8.9. 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

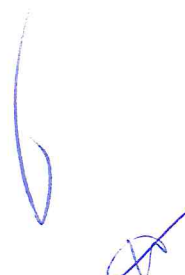
9.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

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 Contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 28 de março de 2019.

*Espaço deixado intencionalmente em branco.
Páginas de assinaturas abaixo.*





(Página de assinatura 1/2 do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", celebrado em entre a Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda. e a AGB Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Fiduciante

Nome:

Cargo:

Corrão Muszkat
2.935.505 SSP/SP
030.899.598-87

Nome:

Cargo:

VALTER RABOTZKE JUNIOR
RG: 32.615.514-4
CPF: 221.608.478-18



Reconhecido por Semelhança a(s) firma(s):

ABRÃO MUSZKAT, VALTER RABOTZKE JUNIOR*****

São Paulo, 08 de Abril de 2017. C.Seg: 311010264 12:49:40h

R\$19,00 SELLO(S) C21047AB0526194

Verifique sempre com o selo de autenticidade



(Página de assinatura 2/2 do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças", celebrado em entre a Stone YI Empreendimento Imobiliário Ltda. e a AGB Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.)

AGB CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.

Fiduciária

Nome: **Rodrigo Geraldi Arruy**
Cargo: **DIRETOR**

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

Flávia Rezende Dias
Nome: **Flávia Rezende Dias**
RG: **35523238-5**
CPF/MF: **320616912-59**

Nome:
RG:
CPF/MF:

2º notário
Jeremias

Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi
São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1826

ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) **RODRIGO GERALDI ARRUY**, em
documento com valor econômico, do fe.
São Paulo, 09 de abril de 2019
Em Teste da cidade. Cnd: F-1233297314771732567271-0033101

GABRIEL VELAME PEREIRA - Escrevente (Otd 1: total R\$9.301,00)
Selo(s): Selo(s) 1 Ato: CIAB-002258

O Presente ato somente é válido com selo de Autenticidade.



**ANEXO I - RELAÇÃO DOS CONTRATOS DE COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES ATÉ O DIA
26/03/19**

Data da Venda	Torre	Unidade	Nome do Cliente	Valor
23/03/2019	Health	601	Alexandre Reider	R\$ 413.036,00
26/03/2019	Health	611	Helcio Machado de Lima	R\$ 48.354,51
23/03/2019	Health	702	Marcel Issamu Yoshimatsu	R\$ 9.200,00
24/03/2019	Health	710	Aerbrax Power	R\$ 25.573,67
22/03/2019	Health	803	Lulz Carlos Amando de Barros	R\$ 7.340,00
22/03/2019	Health	809	Catarina Couras Lins	R\$ 58.634,40
24/03/2019	Health	904	Saulo de Tarso de Sá Pereira Segundo	R\$ 73.780,00
23/03/2019	Health	908	Andrea Olivares Magalhaes	R\$ 8.400,00
22/03/2019	Health	1007	MS Geriatria Eirelli	R\$ 458.557,79
23/03/2019	Home	201	Amanda Cozendey Sepulvida Más	R\$ 6.884,00
23/03/2019	Home	206	Damic Industria e Comércio Eirelli	R\$ 4.600,00
22/03/2019	Home	302	Lizandra Cunha Vieira da Silva	R\$ 94.020,00
23/03/2019	Home	308	Amouni Mohmoud Mourad	R\$ 4.604,00
23/03/2019	Home	403	Adriano Ricardo Claro	R\$ 6.400,00
26/03/2019	Home	504	Alex Menezes Santana	R\$ 95.206,00
23/03/2019	Home	605	Sidney Melo Guimaraes	R\$ 10.540,00
23/03/2019	Home	707	Vanderley Cirilo	R\$ 6.988,01
23/03/2019	Home	712	Luiz Antonio Graciolli	R\$ 4.844,00
24/03/2019	Home	816	Carlos Morgado Gonçalves	R\$ 165.977,69
24/03/2019	Home	1005	Fabio das Neves Donadio	R\$ 122.139,99
23/03/2019	Home	1104	Holokx Abreu Albulquerque	R\$ 168.453,53
23/03/2019	Home	1302	Maria Cristina Mellão Chamma	R\$ 5.824,00
24/03/2019	Home	1401	Ovido Quintana Pol da Silva	R\$ 12.000,00
23/03/2019	Home	1411	Rosangela Penati	R\$ 5.188,00
22/03/2019	Home	1516	Fanny Luna Galiano	R\$ 12.000,00
23/03/2019	Home	1707	Luciano Henrique Lopes	R\$ 12.756,00
23/03/2019	Home	1902	Filipe Diniz Adam	R\$ 20.000,00
22/03/2019	Home	1904	Sambro Participações Ltda	R\$ 12.000,00
22/03/2019	Home	2106	Cezar Mendes de Assis	R\$ 36.679,22

R\$ 1.909.980,81





ANEXO II
NOTIFICAÇÃO

São Paulo, [=] de [=] de 2018.

[=] ("Adquirente")

[=]

Ref.: Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Oriundos do [Contrato de Venda e Compra de Unidade Autônoma]

Prezados Senhores,

1. Fazemos referência ao "[Contrato de Venda e Compra de Unidade Autônoma]", celebrado, de um lado, pela **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 ("Empreendedora"), e, de outro lado, pela Adquirente, datado de [=] de [=] de [=] e aditado em [=] de [=] de [=] ("Contrato de Venda e Compra"), no âmbito da comercialização da unidade autônoma nº [=], integrante do empreendimento localizado na [=], Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº [=] do 13º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo – SP ("Imóvel") para a Adquirente.

2. Informamos que em 21 de março de 2019, a Empreendedora cedeu fiduciariamente à AGB Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. ("Securitizadora"), os direitos creditórios advindos do Contrato de Venda e Compra e relativos ao pagamento do preço de aquisição do Imóvel, de eventual multa moratória, multa obrigacional, juros moratórios e indenização, dentre obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Venda e Compra, que sejam devidos pelo Adquirente à Empreendedora.

3. Dessa forma, para fins do disposto no artigo 290 do Código Civil Brasileiro, por meio do recebimento desta notificação, fica confirmada a ciência do Adquirente com relação à referida cessão fiduciária, devendo o Adquirente, a partir desta data, passar a realizar todo e qualquer pagamento relativo ao Contrato de Venda e Compra, nos mesmos termos, valores e prazos em vigência nesta data, na conta corrente abaixo indicada:

Banco: Bradesco S.A. (237)

Agência: 2859-2

Conta: 9598-7

CNPJ: 31.468.139/0001-98

Titular da Conta: **AGB CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**



4. A cessão dos direitos creditórios aqui mencionada engloba todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, seguros e ações relacionados a tais direitos creditórios, inclusive o direito de cobrar os valores vencidos e não pagos juntamente com juros e multas contratuais previstos, sem prejuízo de indenização por perdas e danos.
5. Qualquer pagamento, total ou parcial, dos direitos creditórios cedidos efetuado em conta corrente diferente da acima indicada não desobrigará o Adquirente e será considerado ineficaz em relação à Securitizadora. Quaisquer alterações às instruções de pagamento ora informadas somente deverão ser acatadas se acompanhadas de anuência da Securitizadora.
6. Esta notificação prevalece perante qualquer notificação anterior.

Atenciosamente,

STONE YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

