

CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E CUSTÓDIA DE RECURSOS FINANCEIROS

1. **ALPHAVILLE CAMPO GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** com endereço na Cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul, na Avenida Cônsul Assaf Trad, nº 5.900, CNPJ/MF nº 07.990.819/0001-92 ("**Devedor**");
2. **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com endereço na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, São Paulo, SP, CEP 01310-916, CNPJ/MF nº 03.767.538/0001-14 ("**Credor**");
3. **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo, SP, CNPJ nº 60.701.190/0001-04 ("**Itaú Unibanco**"); e
4. **PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com endereço na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20.050-005, CNPJ nº 15.227.994/0001-50 ("**Agente Fiduciário**").

Considerando que:

I. o Devedor celebrou promessas de compra e venda de imóveis e escrituras de compra e venda de imóveis com pagamento a prazo ("**Instrumentos de Compra e Venda**"), por meio dos quais prometeram vender ou vendeu a prazo e os respectivos promitentes compradores de lotes ("**Adquirentes**") prometeram comprar ou compraram a prazo os lotes do **Devedor**, pagando o preço respectivo;

II. os Adquirentes são obrigados (i) a realizar o pagamento do preço dos lotes, mediante pagamentos sucessivos das prestações previstas, atualizados monetariamente pelos índices definidos nos respectivos **Instrumentos de Compra e Venda**, acrescidos dos juros remuneratórios, bem como (ii) a arcar com todos os outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes em virtude dos **Instrumentos de Compra e Venda**, incluindo a totalidade dos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos



Instrumentos de Compra e Venda (sendo os direitos creditórios mencionados em "i" e "ii" acima adiante designados, quando em conjunto, simplesmente como ("**Recebíveis Totais**");

III. o **Credor**, o **Devedor** e o **Agente Fiduciário** celebraram, em 28 de Agosto de 2013 **Cessão Fiduciária de Recebíveis** ("**Cessão Fiduciária de Recebíveis**");

IV. como garantia das Obrigações Garantidas, conforme definidas na **Cessão Fiduciária de Recebíveis**, o **Devedor** cedeu fiduciariamente, em favor do **Credor**, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97 e das demais disposições legais aplicáveis, (a) a fração dos **Recebíveis Totais**, titulada pelo **Devedor**, tão somente em relação aos lotes descritos e caracterizados no Anexo I da **Cessão Fiduciária de Recebíveis** (sendo a referida fração dos Recebíveis Totais indicada no Anexo I da **Cessão Fiduciária de Recebíveis** e doravante denominada "**Recebíveis**", e (b) da totalidade (1) dos direitos creditórios de titularidade do **Devedor** em decorrência dos recursos recebidos e que vierem a ser recebidos por conta do **Devedor** em pagamento dos **Recebíveis**, mantidos em depósito na Conta Vinculada (abaixo definida), independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; e (2) dos direitos sobre a **Conta Vinculada** (os sub-itens (1) e (2) em conjunto, "**Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente**", e, em conjunto com os **Recebíveis**, os "**Direitos Creditórios Cedidos**"), nos termos e condições indicados no Anexo I; e

V. o **Devedor** e o **Credor** pretendem contratar o **Itaú Unibanco** para prestar serviços de custódia de recursos financeiros decorrentes dos **Direitos Creditórios Cedidos**.

Resolvem as partes o seguinte.

1. OBJETO

1.10 **Itaú Unibanco** prestará serviços de custódia de recursos financeiros dos **Direitos Creditórios Cedidos**.

1.2 Para prestação de serviços objeto deste contrato, o **Itaú Unibanco** abrirá conta vinculada nº 14375-9, agência 8541 do **Itaú Unibanco**, em nome do **Devedor**, exclusivamente vinculada a este contrato, na qual serão depositados os **Direitos Creditórios Cedidos** e efetuadas as respectivas movimentações ("**Conta Vinculada**").



1.3O **Itaú Unibanco** movimentará a **Conta Vinculada** em estrita obediência ao estabelecido no Anexo I a este contrato, e o **Devedor** e o **Credor** concordam e declaram-se cientes de que a referida movimentação é exclusiva do **Itaú Unibanco**.

1.4O **Itaú Unibanco** poderá movimentar a **Conta Vinculada** de maneira diversa da prevista no Anexo I a este contrato, na hipótese de ordem judicial, mandamento legal ou regulamentar provenientes de órgãos governamentais.

1.4.1. O Itaú Unibanco enviará comunicação ao **Agente Fiduciário** e ao **Credor**, tão logo seja possível, caso recepcione ordem judicial, mandamento legal ou regulamentar, salvo proibição neste sentido.

1.5O **Devedor** autoriza o **Itaú Unibanco** a fornecer exclusivamente ao **Credor** e ao **Agente Fiduciário** todas as informações referentes a qualquer movimentação e o saldo da **Conta Vinculada**, renunciando ao direito de sigilo bancário em relação a tais informações, desde que estritamente atinentes à prestação ora contratada de serviços de custódia de recursos financeiros decorrentes dos **Direitos Creditórios Cedidos** de acordo com o inciso V, parágrafo 3º, artigo 1º, da Lei Complementar nº 105/2001.

2. CONTINGÊNCIA

2.1As partes obrigam-se a manter sistemas, meios de telecomunicação, local e pessoal treinado para impedir interrupções na execução das atividades objeto deste contrato, decorrentes de atos ou fatos imprevistos, tais como greves e falhas de sistemas de informática e telecomunicações.

2.2A despeito de as partes adotarem procedimentos de contingência, elas não responderão por eventuais interrupções nas atividades que lhe caibam, se decorrentes de falhas nos sistemas públicos de infraestrutura e telecomunicações.

3. CONFIDENCIALIDADE



3.1 As partes, seus dirigentes, funcionários e representantes, a qualquer título, manterão sigilo a respeito de todas as informações a que tiverem acesso em decorrência deste contrato ("INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS"), durante a sua execução e após o seu encerramento.

3.2 São consideradas INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS, para os fins deste contrato, todos os documentos, informações gerais, comerciais, operacionais ou outros dados privativos das partes, de seus clientes e de pessoas ou entidades com as quais mantenham relacionamento, excetuadas apenas aquelas que (i) sejam ou se tornem de domínio público sem a interferência de qualquer parte e (ii) sejam de conhecimento de qualquer parte ou de seus representantes antes do início das negociações que resultaram neste contrato.

3.3 As partes somente poderão revelar a terceiros INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS mediante prévia autorização escrita da parte proprietária da informação, exceto no caso de determinação de autoridade pública ou em decorrência de ordem judicial, hipóteses em que procederão como segue: (i) imediatamente dará notícia à parte proprietária das INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS a respeito da ordem da autoridade pública ou do juiz, exceto se da intimação constar vedação nesse sentido; e (ii) prestará todas as informações e subsídios que possam ser necessários para que o titular das INFORMAÇÕES CONFIDENCIAIS, a seu critério, possa defender-se contra a divulgação de qualquer informação confidencial.

3.4 Além de constituir infração contratual, a violação do dever de confidencialidade, inclusive aquela cometida por seus funcionários, dirigentes e representantes a qualquer título, obriga a parte infratora ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados à parte proprietária da informação, sem prejuízo de continuar cumprindo, no que cabível, o dever de confidencialidade.

4. REMUNERAÇÃO DO ITAÚ UNIBANCO

4.10 **Devedor** pagará ao **Itaú Unibanco** os valores abaixo especificados, por meio de débito, desde já autorizado, na conta corrente nº 0910, agência nº 11692-0, mantida pelo **Devedor** no **Itaú Unibanco** ("Conta Livre Movimento"):



a) R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais), no 10º dia do mês subsequente à assinatura deste contrato; e

b) R\$ 2.450,00 (dois mil, quatrocentos e cinquenta reais), mensalmente, no 10º (décimo) dia do mês subsequente à assinatura deste contrato.

4.2 Os valores constantes do *caput* acima serão reajustados, observando-se a periodicidade anual, segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), ou, na sua falta, do IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna), ambos publicados pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.

4.3 Se houver atraso no pagamento da remuneração prevista no subitem 4.1 acima, o **Devedor** pagará juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano e multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito corrigido pela variação do IGPM/FGV ou, na sua falta, do IGP-DI/FGV ou, na falta de ambos, do IPC/FIPE.

4.4 Caso o **Devedor** descumpra obrigação de pagamento prevista na cláusula 4.1 acima e, após ter sido notificado por escrito pelo **Itaú Unibanco**, deixar, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do recebimento da aludida notificação, de corrigir seu inadimplemento, poderá o **Itaú Unibanco** incluir o nome do **Devedor** em cadastro de inadimplentes.

4.5 O **Devedor** compromete-se a encaminhar ao **Itaú Unibanco** até o dia 28 de fevereiro de cada ano o Comprovante Anual de Rendimentos Pagos ou Creditados e de Retenção de Imposto de Renda na Fonte – Pessoa Jurídica referente aos pagamentos pelos serviços prestados em decorrência deste contrato no ano anterior.

4.5.1 Na eventualidade de o **Devedor** deixar de enviar ao **Itaú Unibanco** o comprovante mencionado na cláusula 4.4, ou enviá-lo intempestivamente, o **Devedor** arcará com multa correspondente a duas vezes o valor da parcela mensal definida na cláusula 4.1, cujo pagamento será efetuado mediante débito, desde já autorizado, na conta mencionada na cláusula 4.

5. REPARAÇÃO DE DANOS



5.1 As partes obrigam-se a responder pela reparação dos danos causados uma à outra, ou a terceiros, relacionados com os serviços objeto deste contrato.

5.2 Estão incluídos nos danos previstos no subitem anterior os gastos e prejuízos decorrentes de condenações, multas, juros e outras penalidades impostas por leis, regulamentos ou autoridades fiscalizadoras em processos administrativos ou judiciais, bem como os honorários advocatícios incorridos nas respectivas defesas.

5.3 A parte infratora reembolsará, no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento do aviso que lhe for enviado, acompanhado dos respectivos comprovantes e demonstrativos, o valor correspondente a eventuais prejuízos causados à outra parte, inclusive o relativo a custas e honorários advocatícios, atualizado com base na variação do IGPM/FGV ou, na sua falta, do IGP-DI/FGV ou, na falta de ambos, do IPC/FIPE, desde a data do desembolso até a data do ressarcimento, acrescido, em caso de mora, de juros de 12% (doze por cento) ao ano e multa de 10% (dez por cento) ao ano.

6. VIGÊNCIA

6.1 Este contrato é celebrado pelo prazo equivalente ao da **Cessão Fiduciária de Recebíveis**, ou seja, até 28/08/2017, ficando a cargo do **Credor** informar ao **Itaú Unibanco** sobre o efetivo término da **Cessão Fiduciária de Recebíveis**.

6.1.1 O **Credor** e o **Devedor** concordam, desde já, que, independentemente da data constante da cláusula 6.1 acima, enquanto o **Itaú Unibanco** não for devidamente notificado pelo **Credor** do final da vigência da **Cessão Fiduciária de Recebíveis** a remuneração prevista na cláusula 4.1 continuará sendo cobrada.

6.2 Este contrato poderá ser denunciado pelo **Itaú Unibanco** em relação aos seus direitos e obrigações, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias, enviado às demais partes.

6.2.1 Na hipótese de denúncia deste contrato pelo **Itaú Unibanco**, o **Devedor** deverá indicar, no prazo da denúncia, conta corrente para onde devem ser transferidos os recursos depositados na **Conta Vinculada**.

Handwritten signatures and a circular stamp of ALPHAVILLE JURÍDICO.

6.3 Na data de extinção deste contrato, a **Conta Vinculada** entrará em regime de encerramento nos termos da regulamentação em vigor, e uma vez concluído o regime de encerramento, a **Conta Vinculada** será automaticamente encerrada, ficando o **Itaú Unibanco**, desde já, autorizado a tomar todas as providências necessárias para tanto.

6.4 Este contrato somente entrará em vigor após (i) a assinatura de todas as partes, (ii) recepção, pelo **Itaú Unibanco**, das respectivas vias assinadas e (iii) o cumprimento do disposto nas cláusulas 11.12 e 11.12.1 deste contrato.

6.4.1 O **Devedor** e o **Credor** concordam, desde já, que o **Itaú Unibanco** tem o prazo de até 4 (quatro) dias úteis para iniciar a operacionalização deste contrato, contado do cumprimento do disposto nas cláusulas 6.4 e 11.12 e desde que não seja verificada qualquer pendência na documentação encaminhada.

7. RESOLUÇÃO

7.1 Este contrato poderá ser resolvido, a critério da parte inocente ou prejudicada, nas seguintes hipóteses, estando tal parte inocente ou prejudicada obrigada em tal hipótese a comunicar as demais partes deste contrato a respeito da resolução:

- (a) se qualquer parte descumprir obrigação prevista neste contrato e, após ter sido notificada por escrito pela outra parte, deixar de corrigir seu inadimplemento e de pagar à parte prejudicada os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do recebimento da aludida notificação;
- (b) imediatamente, mediante simples aviso, se a outra parte sofrer legítimo protesto de títulos, requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial, tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação ou intervenção, judicial ou extrajudicial;
- (c) descredenciamento do **Itaú Unibanco** para o exercício das atividades previstas neste contrato.

8. TOLERÂNCIA



8.1A tolerância de uma das partes quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra parte não significará renúncia ao direito de exigir o cumprimento da obrigação, nem perdão, nem alteração do que foi aqui contratado.

9. COMUNICAÇÕES

9.1A comunicação deverá ser escrita entre as partes e feita exclusivamente por intermédio dos representantes de cada uma, relacionados no Anexo II, nos respectivos endereços ali indicados e poderá ser feita por meio de cartas protocoladas ou com aviso de recebimento, ou, ainda, através de *e-mail*.

9.2As partes poderão alterar os representantes acima referidos, a qualquer tempo, desde que a outra parte seja avisada por escrito com antecedência mínima de 1 (um) dia útil.

9.3 Todas as notificações relacionadas a este Contrato, inclusive as relacionadas a liberação, retenção, aplicação ou resgate dos valores constantes na **Conta Vinculada**, deverão ser enviadas pelas Partes ao **Itaú Unibanco** exclusivamente para o e-mail: trustee.operacional@itau-unibanco.com.br.

10. CESSÃO

10.1 Fica vedada a cessão dos direitos e transferência das obrigações decorrentes deste contrato sem anuência da outra parte, ressalvada a hipótese de o **Itaú Unibanco** ceder total ou parcialmente a empresa pertencente ao seu conglomerado econômico, desde que o cessionário esteja autorizado pelos órgãos reguladores a exercer as atividades decorrentes deste contrato e desde que o **Devedor** seja notificado com prévia antecedência para que possa efetuar os pagamentos de que trata a cláusula 4 à nova parte.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 O **Itaú Unibanco** não terá responsabilidade em relação à **Cessão Fiduciária de Recebíveis** ou qualquer outro instrumento celebrado entre o **Credor** e o **Devedor**, não devendo ser, sob nenhum pretexto ou fundamento, chamado a atuar como árbitro com



relação a qualquer controvérsia surgida entre as partes ou intérprete das condições nele estabelecidas.

11.2 O **Itaú Unibanco** terá o direito de confiar em laudo arbitral, ordem, sentença judicial ou outro tipo de instrumento escrito que lhe for entregue, conforme aqui previsto, sem que fique obrigado a verificar a autenticidade ou a exatidão dos fatos neles declarados ou sua adequação.

11.3 O **Itaú Unibanco** cumprirá todas as disposições constantes das notificações e documentos recepcionados desde que estejam de acordo com as determinações deste contrato.

11.3.1 O **Itaú Unibanco** poderá encaminhar qualquer notificação que considere, a seu exclusivo critério, ilegal, imprecisa, ambígua ou de outro modo inconsistente com qualquer disposição deste contrato ou com outra instrução ao **Agente Fiduciário**, para que este solucione a ilegalidade, imprecisão, ambiguidade ou inconsistência. O **Itaú Unibanco** terá o direito de se abster de cumprir qualquer instrução até (i) que a ilegalidade, imprecisão, ambiguidade ou inconsistência seja sanada ou (ii) que receba uma ordem judicial.

11.4 O **Itaú Unibanco** não prestará declaração quanto ao conteúdo, à validade, ao valor ou à autenticidade de qualquer documento, ou instrumento por ele detido ou a ele entregue, em relação a este contrato.

11.5 O **Itaú Unibanco** não será responsável caso, por força de decisão judicial, tome ou deixe de tomar qualquer medida que de outro modo seria exigível.

11.6 O **Itaú Unibanco** não está obrigado a verificar a veracidade da notificação que lhe for entregue e não será, de nenhuma forma, responsabilizado por eventuais fatos danosos dela decorrentes.

11.7 O **Itaú Unibanco** não será responsável se os valores depositados na **Conta Vinculada** forem bloqueados por ordem administrativa ou judicial, emitida por autoridade à qual o **Itaú Unibanco** esteja sujeito, entre outras, Banco Central do Brasil, Conselho Monetário Nacional e Secretaria da Receita Federal.



- 11.8 Este contrato é firmado sem obrigação de exclusividade e as partes não poderão usar ou associar serviços e produtos aos nomes e marcas um do outro, inclusive em editais e materiais publicitários, salvo mediante autorização prévia, por escrito, da parte detentora do nome ou marca que será utilizada.
- 11.9 O recolhimento dos tributos incidentes sobre esta contratação será realizado pela parte definida como contribuinte pela legislação tributária, na forma nela estabelecida.
- 11.10 O **Itaú Unibanco** não terá nenhuma responsabilidade em relação às formalidades legais para a regular constituição de garantias.
- 11.11 As partes obrigam-se a apresentar ao **Itaú Unibanco**, sempre que solicitado, os atos constitutivos da pessoa jurídica estrangeira signatária deste instrumento, se aplicável, devidamente notariados, consularizados e traduzidos por tradutor juramentado.
- 11.12 As partes obrigam-se a enviar ao **Itaú Unibanco**, juntamente com as vias assinadas deste instrumento, com firma reconhecida, bem como as cópias autenticadas da documentação societária das partes deste contrato, para fins de validação de poderes, , observadas as cláusulas 6.4 e 6.4.1 deste contrato.
- 11.12.1 As partes reconhecem, ainda, que o **Itaú Unibanco** não poderá movimentar a **Conta Vinculada** ou realizar qualquer aplicação sobre os recursos nela mantidos antes do recebimento da documentação mencionada na cláusula 11.12, acima, observadas as cláusulas 6.4 e 6.4.1 deste contrato.

12. SOLUÇÃO AMIGÁVEL DE CONFLITOS

- 12.1 Para a solução amigável de conflitos relacionados à prestação dos serviços pelo **Itaú Unibanco** objeto deste contrato, sugestões, reclamações ou pedidos de esclarecimentos poderão ser direcionados ao atendimento comercial, dias úteis das 9h às 18h. Se necessário, utilize o SAC Itaú 0800 728 0728, todos os dias, 24h, ou o Fale Conosco (www.itaunet.com.br). Se desejar a reavaliação da solução apresentada após utilizar esses canais, recorra à Ouvidoria Corporativa Itaú Unibanco 0800 570 0011, dias úteis, das 9 às 18h, caixa postal nº 67.600, CEP 03.162-971. Deficientes auditivos ou de fala, dias úteis, das 9h às 18h, 0800 722 1722.



13. FORO

13.1 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

Este contrato é assinado em 4 (quatro) vias, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 16 de Setembro de 2013.

[Handwritten signatures]
ALPHAVILLE CAMPO GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Ricardo C. D. Telles
Diretor de Operações
Alphaville Urbanismo S.A.
RG: 9.440.575 / CPF: 107.262.268-82
Fabio Bianchini Valle
Diretor Comercial - Novos Negócios
Alphaville Urbanismo S.A.
RG: 9.436.667-6 / CPF: 158.027.848-97

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Roberto Saka
Superintendente
George Verras
Diretor
Paschoa Napoquino Filho
Gerente
Edson França de Avellar Filho
Gerente

ITAÚ UNIBANCO S.A.

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Mathews Gomes Faria
CPF: 059.133.117-69
Testemunhas:

Rinaldo Rabello Ferreira
CPF: 509.941.827-91

1. *[Signature]*
Nome: **Carla Fernandes Souza**
RG: **390.981.538-36**
CPF: **49.502.048-5**

2. *[Signature]*
Nome: **Carolina Os**
RG: **29.643.707-4**
CPF: **324.223.918-00**

24º OFÍCIO DE NOTAS - JOSÉ MARIO PINHEIRO PINTO
Av. Almirante Berrão, 155 - Loja C Tel: 3553-6023
Reconhecido por Semelhança de Firma(s) em
MATHEUS GOMES FARIA - RINALDO RABELLO FERREIRA.....
Selo n.º SNJ45567 e SNJ45568
Rio de Janeiro, 17/10/2013. Em testemunho da verdade.
191-RONY ALMEIDA REGAL DE CASTRO
ESCREVENTE AUTORIZADO - Reconhecimento de firma(s) 10,72

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
RECONHECIMENTO DE FIRMA(S)
POR SEMELHANÇA
RGO SNJ45567
DOF SNJ45568



**ANEXO I À CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E CUSTÓDIA DE RECURSOS
FINANCEIROS, CELEBRADO EM 21 DE AGOSTO DE 2013**

CONDIÇÕES OPERACIONAIS

1. CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS

1.1 O **Devedor**, em caráter fiduciário, cedeu ao **Credor** os **Direitos Creditórios Cedidos**, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514/97 e das demais disposições legais aplicáveis, cuja custódia será realizada pelo **Itaú Unibanco**, na forma deste Anexo I.

1.2 Os **Direitos Creditórios Cedidos** são entregues em garantia das Obrigações Garantidas assumidas pelo **Devedor** perante o **Credor**, ficando o **Itaú Unibanco**, desde já, expressamente autorizado, em caráter irrevogável e irretroatável, a utilizar os valores disponíveis na **Conta Vinculada** para liquidação das aludidas obrigações, nos termos do subitem 1.3 abaixo, e a entregar ao **Credor** o restante disponível na **Conta Vinculada** em caso de inadimplemento do **Devedor**, conforme comunicação escrita recebida do **Credor**, nos termos do subitem 1.5 deste Anexo I.

1.3 Os recursos disponíveis na **Conta Vinculada**, ou parte deles, conforme a situação, integrarão a garantia constituída e não poderão ser sacados, transferidos ou movimentados de forma diversa dos parâmetros aqui estabelecidos, antes da liquidação da **Cessão Fiduciária de Recebíveis**, salvo se o **Devedor** apresentar novas garantias aceitas pelo **Credor**, em sua substituição. Os recursos depositados serão utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas do **Devedor**.

1.4 O valor da **Cessão Fiduciária de Recebíveis** é 120% do Saldo Devedor, montante de R\$ 50.000.000,03 (*Cinquenta milhões e três centavos*).

1.4.1 O prazo para pagamento das obrigações decorrentes da **Cessão Fiduciária de Recebíveis** é 28/08/2017.

1.4.2 O valor mínimo da garantia deve corresponder a 120% da Dívida.

1.5O inadimplemento do **Devedor** será comunicado ao **Itaú Unibanco** pelo **Agente Fiduciário**, isoladamente, ficando o **Itaú Unibanco**, desde já, expressamente autorizado pelo **Devedor** a acatar tal comunicação e instrução bancária.

1.6O **Devedor** expressamente autoriza o **Credor** a proceder à excussão extrajudicial dos **Créditos Cedidos**, nos termos ajustados neste contrato.

2. OBRIGAÇÕES DO DEVEDOR

2.1O **Devedor** obriga-se a:

(i) a suas expensas, levar este contrato e seus anexos para registro em Cartório de Títulos e Documentos, no prazo de até 10 (dez) dias a contar desta data, devendo comprovar o registro perante as demais partes no prazo de até 15 (quinze) dias após a assinatura deste contrato;

(ii) recompor a garantia ou substituir os **Direitos Creditórios Cedidos** objeto da presente Cessão Fiduciária de Recebíveis, na forma e prazo previstos nos itens 6.4 e 6.5, da **Cessão Fiduciária de Recebíveis**.

3. OBRIGAÇÕES DO CREDOR

3.1O **Credor** comunicará ao **Devedor** o valor dos créditos inadimplidos que foram liquidados, permanecendo as obrigações do **Devedor** em relação ao saldo devedor remanescente da **Cessão Fiduciária de Recebíveis**.

4. OBRIGAÇÕES DO ITAÚ UNIBANCO



[Handwritten signature]

4.1O **Itaú Unibanco** obriga-se a:

- (i) abrir a **Conta Vinculada** referida no subitem 1.2 deste contrato, em nome do **Devedor**;
- (ii) movimentar os **Créditos Cedidos**, conforme os parâmetros estabelecidos neste anexo I;
- (iii) investir o saldo disponível da **Conta Vinculada**, conforme os parâmetros definidos no anexo III deste contrato; e
- (iv) disponibilizar acesso ao *Itaú Bankline Empresa Plus* ao **Devedor** e ao **Credor**.

5. LIBERAÇÃO DOS RECURSOS

5.1O **Itaú Unibanco** transferirá, diariamente, no dia útil subsequente ao crédito na **Conta Vinculada** os valores relativos aos **Direitos Creditórios Cedidos** depositados na **Conta Vinculada** para a conta corrente nº 0910, agência 11692-0, mantida pelo **Devedor** no **Itaú Unibanco**.

5.1.1 O **Itaú Unibanco** fica autorizado pelo **Devedor**, desde já, em caráter irrevogável e irreatável, a reter, na **Conta Vinculada**, os valores relativos os **Direitos Creditórios Cedidos** depositados na **Conta Vinculada**, mediante notificação do **Agente Fiduciário**, até que receba autorização em contrário do **Agente Fiduciário**, sendo que o bloqueio se limitará ao percentual do empreendimento mencionado no Anexo III e os demais recursos creditados na **Conta Vinculada** continuarão sendo liberados. 5.1.2 O bloqueio mencionado no subitem 5.1.1, acima, operar-se-á mediante simples comunicação escrita do **Agente Fiduciário** ao **Itaú Unibanco**, devendo indicar o valor a ser retido pelo **Itaú Unibanco**. Tal comunicação produzirá efeitos a partir do dia de seu recebimento, pelo **Itaú Unibanco**, desde que ocorrido até às 13:00 horas, sendo que as comunicações recebidas após este horário somente produzirão efeito a partir do dia seguinte ao do seu recebimento.

5.1.3 Na comunicação referida no subitem 5.1.2, o **Agente Fiduciário** indicará, também, a conta corrente na qual deverão ser depositados os valores retidos na **Conta Vinculada**, no



dia útil subsequente, ficando tal transferência também, desde já, autorizada pelo Devedor, em caráter irrevogável e irretroatável.

Este Anexo é assinado em 3 (três) vias.

São Paulo, 16 de Setembro de 2013.


ALPHAVILLE CAMPO GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

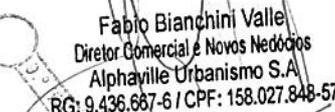

Ricardo C. D. Telles
Alphaville Urbanismo S.A.
RG: 9.440.575 / CPF: 107.262.268-82

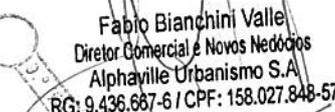

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Roberto Saka
Superintendente


Paschoal Lapeguino Filho
Gerente


George Verras
Diretor


Edson França de Avellar Filho
Gerente

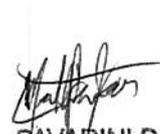

Fabro Bianchini Valle
Diretor Comercial e Novos Negócios
Alphaville Urbanismo S.A.
RG: 9.436.667-6 / CPF: 158.027.848-57

ITAÚ UNIBANCO S.A.

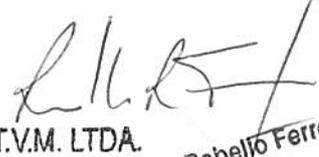
Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG:

2. _____
Nome:
RG:


PAVARINI D.T.V.M. LTDA.

Matheus Gomes Faria
R: 059.133.117-69


Rinaldo Rabello Ferreira
CPF: 509.941.827-91



**ANEXO II À CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E CUSTÓDIA DE RECURSOS
FINANCEIROS, CELEBRADO EM 21 DE AGOSTO DE 2013**

COMUNICAÇÕES

Os representantes, endereços e contatos de cada uma das partes, para os fins do item 9 da Cessão Fiduciária de Recebíveis de Custódia de Recursos Financeiros, são os seguintes.

Pavarini Distribuidora de Títulos e valores Mobiliários Ltda.

Aos cuidados de: Carlos Alberto Bacha e Rinaldo Rabello Ferreira

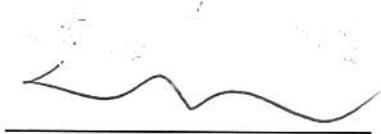
Endereço: Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Rio de Janeiro, RJ

CEP: 20.050-005

Telefone: (21) 2507-1949

E-mail: bacha@pavarini.com.br e rinaldo@pavarini.com.br

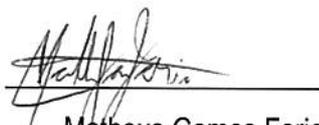
Assinaturas Autorizadas:



Carlos Alberto Bacha



Rinaldo Rabello Ferreira



Matheus Gomes Faria

Brazilian Securities Companhia de Securitização

Aos cuidados de: Fernanda Costa do Amaral

Endereço: Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, São Paulo, SP

CEP: 01310-916

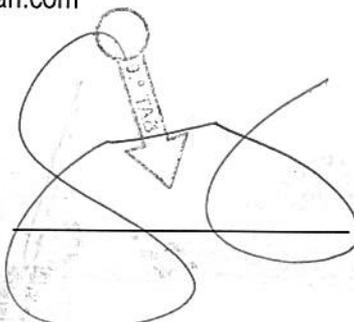
Telefone: (11) 4081-4554

E-mail: fernanda.amaral@grupopan.com

Assinaturas Autorizadas:



Roberto Saka
Superintendente



George Verras
Diretor



Inácio R. Caminha



ITAÚ UNIBANCO S.A.

Aos cuidados da Gerência de Trustee

CA Tatuapé

Endereço: Rua Santa Virginia, nº 299 – Prédio II – Térreo - São Paulo, SP

CEP: 03.084-010

Telefone: 2797-4196

Email: trustee.operacional@itau-unibanco.com.br

Caso haja alteração dos representantes autorizados a assinar as notificações, este anexo deverá ser substituído.

As partes concordam, desde já, que caso não ocorra a substituição deste anexo, os recursos poderão ficar bloqueados na **Conta Vinculada** no momento do pedido de liberação.

Este Anexo é assinado em 3 (três) vias.

São Paulo, 16 de Setembro de 2013.

ALPHAVILLE CAMPO GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Ricardo C. D. Telles
Diretor de Operações
Alphaville Urbanismo S.A
RG: 9.440.575 / CPF: 107.262.268-82

Fabio Bianchini Valle
Diretor Comercial e Novos Negócios
Alphaville Urbanismo S.A
RG: 9.436.667-6 / CPF: 158.027.848-57

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Roberto Saka
Superintendente
Paschoal Japequino Filho
Gerente

George Verra
Diretor

ITAÚ UNIBANCO S.A.
Eudson de Azevedo Filho
Gerente

PAVARINI D.T.V.M. LTDA

Mathous Gomes Faria
CPF: 059.133.117-69

Rinaldo Rabello Ferreira
CPF: 509.941.827-91

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG:

2. _____
Nome:
RG:



ANEXO III À CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E CUSTÓDIA DE RECURSOS FINANCEIROS, CELEBRADO EM 21 DE AGOSTO DE 2013

RELAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Segue a relação do empreendimento e fração destinada a garantia da operação decorrentes da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme previsto no subitem 1.3 do anexo I à Cessão Fiduciária de Recebíveis de Custódia de Recursos Financeiros.

Div	Empreendimento	Empreendimentos	Participação % na Operação	Contas
K97X	CAMPO GRANDE 2	Terras Alpha Campo Grande	100%	Conta 4

Este Anexo é assinado em 3 (três) vias.

São Paulo, 16 de Setembro de 2013.

ALPHAVILLE CAMPO GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Rinaldo O. B. Valle
 Diretor de Operações
 Alphaville Urbanismo S.A.
 RG: 9.440.575 / CPF: 107.262.268-82

Fabio Bianchini Valle
 Diretor Comercial e Novos Negócios
 Alphaville Urbanismo S.A.
 RG: 9.436.667-6 / CPF: 158.027.848-57

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Roberto Saka
 Superintendente

George Verras
 Diretor

Paschoal Japequino Filho
 Gerente

Edson Franca de Avellar, Filho
ITAU UNIBANCO S.A.

Mathous Gomes Faria
 CPF: 059.153.117-69

Rinaldo Rábello Ferreira
 CPF: 509.941.827-91

Testemunhas:

1. _____
 Nome:
 RG:

2. _____
 Nome:
 RG:

SERVIÇO NOTARIAL

NOTARIAL

ALPHAVILLE JURÍDICO

**ANEXO IV AO CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS E CUSTÓDIA DE RECURSOS
FINANCEIROS, CELEBRADO EM 21 DE AGOSTO DE 2013**

PARÂMETROS DE INVESTIMENTO DO SALDO DISPONÍVEL NA CONTA VINCULADA

Nos termos da alínea (iii), do subitem 4.1, do anexo I à Cessão Fiduciária de Recebíveis e Custódia de Recursos Financeiros, o saldo disponível na **Conta Vinculada**, poderá ser aplicado, mediante solicitação das partes, no dia útil subsequente ao recebimento da respectiva solicitação e desde que os recursos estejam disponíveis na Conta Vinculada no mesmo dia do recebimento da notificação, conforme política abaixo.

As solicitações de investimento dos saldos disponíveis na **Conta Vinculada** serão realizadas mediante envio de notificação à Gerência Trustee (trustee.operacional@itau-unibanco.com.br).

As partes isentam o **Itaú Unibanco** de qualquer responsabilidade caso o saldo disponível na **Conta Vinculada** não seja aplicado por ausência de envio da notificação mencionada acima.

As aplicações poderão ser feitas no mercado local em fundos de investimento de renda fixa, de baixo risco e liquidez diária.

Para períodos inferiores a 30 (trinta) dias, será permitida somente aplicação no *Aplic Aut Mais Itaú*.

As aplicações serão realizadas no Itaú Unibanco e/ou empresas do conglomerado.

Este Anexo é assinado em 3 (três) vias.

São Paulo, 16 de Setembro de 2013.

Handwritten signature: Fernando A. Silva

ALPHAVILLE CAMPO GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Ribeiro C. D. Telles
Diretor de Operações
Alphaville Urbanismo S.A
RG: 9.440.575 / CPF: 107.262.268-82

Handwritten signature: Fabio Bianchini Valle
Fabio Bianchini Valle
Diretor Comercial e Novos Negócios
Alphaville Urbanismo S.A
RG: 9.436.667-6 / CPF: 158.027.848-57

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
George Verras
Diretor

Handwritten signature: Roberto Saka
Roberto Saka
Superintendente

Handwritten signature: Paschoal Japequino Filho
Paschoal Japequino Filho
Gerente

Handwritten signature: Edson França de Azevedo Filho
Edson França de Azevedo Filho
Gerente

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Handwritten signature: Matheus Gomes Faria
Matheus Gomes Faria
CPF: 059.103.117-69

Handwritten signature: Rinaldo Rabello Fenteira
Rinaldo Rabello Fenteira
CPF: 509.941.827-91

FAVARENI D.T.V.M. LTDA

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG:

2. _____
Nome:
RG:

ALPHAVILLE JURÍDICO

SERVIÇO NOTARIAL