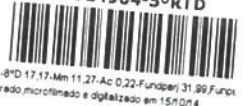


15 OUT 14 924964



Cust. de R\$
Total 904,43

924964-5ºRTD



Emi 052.51-Fol. 131 4-8ºD 17.17-Min 11.27-Ac 0.22-Funpar 31.89-Funp
R\$ 25.59-Re: strado microfilmado e digitalizado em 15/10/14

REGISTRADO E MICROFILMADO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS EM GARANTIA

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, firmado nos termos dos artigos 66-B da Lei nº 4.728/1965, 18 a 20 da Lei nº 9.514/1997 e disposições pertinentes da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"), as partes:

ALPHAVILLE PELOTAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.315.412/0001-98, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Fiduciante");

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, CEP 01.310-916, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Fiduciária");

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), e

ALPHAVILLE URBANISMO S.A., sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.446.918/0001-69, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora").

(adiante designadas em conjunto a Fiduciante, a Fiduciária, o Agente Fiduciário e a Devedora como "Partes" e, isoladamente, como "Parte").

II - CONSIDERANDO QUE:

a) a Devedora emitiu a Cédula de Crédito Bancário nº ALPHA01 ("CCB"), em favor da CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA, instituição financeira, com sede na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, nº 267, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº



Handwritten signature and initials.

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO
POSTAL-AMÉRICA CAPITAL-RJ

10.694.628/0001-98 ("CHB"), com data de emissão de 28 de agosto de 2013, por meio da qual esta concedeu um financiamento imobiliário à Fiduciante em consonância com as disposições do Artigo 2º da Lei nº 9.514/1997 ("Financiamento Imobiliário"), para aplicação no desenvolvimento de quaisquer dos empreendimentos habitacionais descritos na própria CCB ("Loteamentos Destinatários");

b) em decorrência da concessão do Financiamento Imobiliário, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar à CHB os créditos imobiliários presentes e futuros oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB ("Créditos Imobiliários");

c) a CHB emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI"), por meio da formalização do respectivo "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado em 26 de agosto de 2013, pela CHB e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de instituição custodiante da CCI;

d) a CHB cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI à Fiduciária, por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*, celebrado em 26 de agosto de 2013 ("Contrato de Cessão"), e a Fiduciária, por sua vez, os vinculou aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 320ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI"), por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado em 26 de agosto de 2013, conforme aditado, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514/1997;

e) em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, conforme definido abaixo, foram constituídas, em favor da Fiduciária, as garantias relacionadas a seguir: (i) Fundo de Despesa (conforme definido no Termo de Securitização), (ii) Fundo de Reserva (conforme definido no Termo de Securitização), (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes de contratos de comercialização de lotes, conforme (iii.1) o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia, celebrado entre a Alphaville Belém Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº



Handwritten signature and initials, including the number '2' and a large 'L'.

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO
10º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-SP

11.360.261/0001-39 ("Fiduciante Belém"), a Fiduciária e o Agente Fiduciário em 26 de agosto de 2013 ("Cessão Fiduciária de Recebíveis Belém"); (iii.2) o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis, celebrado entre a Alphaville Campo Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 07.990.819/0001-92 ("Fiduciante Campo Grande"), a Fiduciária e o Agente Fiduciário em 26 de agosto de 2013 ("Cessão Fiduciária de Recebíveis Campo Grande"); (iii.3) o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia, celebrado entre a Fiduciante, a Fiduciária e o Agente Fiduciário em 30 de maio de 2014 ("Cessão Fiduciária de Recebíveis Itu"); e (iii.4) o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis, celebrado entre a Alphaville Vitória Empreendimentos Imobiliários Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.398.514/0001-60 em 20 de agosto de 2014 ("Cessão Fiduciária de Recebíveis Serra" e, em conjunto com a Cessão Fiduciária de Recebíveis Belém, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Campo Grande e a Cessão Fiduciária de Recebíveis Itu, "Cessões Fiduciárias de Recebíveis");

f) foi verificada a inobservância do Limite de Garantia (conforme definido nas Cessões Fiduciárias de Recebíveis), sendo necessária a recomposição da garantia, nos termos dos itens 5.1.1. do Contrato de Cessão e 6.4 das Cessões Fiduciárias de Recebíveis;

g) a Fiduciante é uma sociedade desenvolvedora dos loteamentos descritos e caracterizados no Anexo I ao presente, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada ("Lei nº 6.766/79"), e celebrou o Instrumento Particular de Contrato de Parceria Imobiliária, em 23 de abril de 2012, conforme aditado em 20 de janeiro de 2014 ("Acordo de Parceria"), com a Tolentino Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Pelotas, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Gonçalves Chaves, nº. 3002- Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.537.884/0001-58 ("Parceiro"), por meio do qual a Fiduciante e o Parceiro vêm comercializando as glebas de terras, loteamentos e os lotes relacionados no Anexo I ao presente Contrato de Cessão Fiduciária ("Lotes") e recebendo os valores daí decorrentes;

h) o Parceiro e a Fiduciante celebraram contratos de promessa de compra e venda de imóveis ou escrituras de compra e venda de imóveis com pagamento a prazo ("Instrumentos de Compra e Venda"), por meio dos quais prometeram vender ou venderam a prazo e os respectivos promitentes compradores dos Lotes ("Adquirentes") prometeram comprar ou compraram a prazo os Lotes da Fiduciante e dos Parceiros, pagando o preço respectivo;



Handwritten signatures and initials, including a large '3' and a signature that appears to be '932'.

15 OUT 14 924964

REGISTRO DE MICROFILMADO

- i) nos termos dos Instrumentos de Compra e Venda, 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");
- j) a Fiduciante, neste sentido, ao celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária, tem interesse em ceder fiduciariamente à Fiduciária, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, abaixo definidas e ajustadas na CCB, sem prejuízo das e em complemento às demais garantias já constituídas, a totalidade dos Recebíveis, abaixo definidos, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária;
- k) a Fiduciante e a Fiduciária contrataram o Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Depositário"), para a prestação dos serviços de banco depositário da Conta Arrecadação Pelotas (conforme definida abaixo), nos termos dos "Contratos de Custódia de Recursos Financeiros", celebrados pela Fiduciante, pela Fiduciária, pelo Depositário e pelo Agente Fiduciário ("Contratos de Depositário");
- l) a presente garantia é constituída sem prejuízo de outras garantias, constituídas ou a serem constituídas; e
- m) 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, na melhor forma de direito, firmar o presente Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia ("Contrato de Cessão Fiduciária"), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.



Handwritten signatures and initials, including a large 'B' and a signature with the number '4' next to it.

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO
RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. Cessão Fiduciária: Em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, conforme estabelecidas na CCB e no Contrato de Cessão, incluindo, entre outras, (i) o pagamento dos Créditos Imobiliários e; (ii) o pagamento em razão da ocorrência de um dos eventos descritos na Cláusula 7 da CCB ("Obrigações Garantidas"), a Fiduciante cede fiduciariamente, 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, presentes e futuros, titulada pela Fiduciante tão somente em relação aos lotes descritos e caracterizados no Anexo I do presente Contrato de Cessão Fiduciária (sendo a referida fração dos Recebíveis Totais indicada no Anexo I do presente Contrato de Cessão Fiduciária e doravante denominada "Recebíveis", para todos os fins e efeitos deste instrumento) que perfazem um montante total de R\$ 8.787.040,48(Oito milhões, setecentos e oitenta e sete mil, e quarenta e quarenta e oito centavos); e (b) da totalidade (1) dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante contra o banco depositário dos Recebíveis ("Depositário") em decorrência dos recursos recebidos e que vierem a ser recebidos por conta da Fiduciante em pagamento dos Recebíveis, mantidos em depósito na Conta Arrecadação Pelotas (abaixo definida), independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; e (2) dos direitos sobre a Conta Arrecadação Pelotas (os sub-itens (1) e (2) em conjunto, "Créditos Bancários Cedidos Fiduciariamente", e, em conjunto com os Recebíveis, os "Direitos Creditórios ") ("Cessão Fiduciária").

1.1.1. Para os fins do item 1.1 acima, a Fiduciante declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e condições da CCB e do Contrato de Cessão.

1.1.2. Caso haja o inadimplemento dos Recebíveis, no todo ou em parte, respeitadas as disposições previstas nos Instrumentos de Compra e Venda, caberá única e exclusivamente à Fiduciante, por si ou por meio de terceiros, realizar o procedimento de cobrança e execução de tais Recebíveis, na forma prevista na legislação aplicável.



15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO

RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

1.1.3. A Fiduciante será responsável, em relação aos seus respectivos Recebíveis, pelo pagamento de todas e quaisquer despesas, taxas, honorários, inclusive advocatícios, e emolumentos devidos em decorrência do quanto previsto no item 1.1.2, acima.

1.1.4. Conforme previsto no item 1.1 acima, a Devedora e o Agente Fiduciário reconhecem que parte dos recursos que transitarão pela Conta Arrecadação Pelotas (abaixo definida), conforme percentuais indicados no Anexo I a este Contrato de Cessão Fiduciária, não é de titularidade da Fiduciante, sendo devidos ao Parceiro, razão pela qual tais recursos estarão livres e desembaraçados da Cessão Fiduciária, não estando sujeitos às restrições e procedimentos previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária com relação aos Recebíveis, devendo ser transferidos pelo Depositário para a Conta Movimento na mesma data do seu recebimento, conforme previsto na Cláusula 3.3.1 abaixo, observado o disposto nos Acordos de Parceria.

1.2. Titularidade Fiduciária: A transferência da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios, pela Fiduciante à Fiduciária, opera-se nesta data e vigorará até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.2.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Cessão Fiduciária, observado o disposto na Cláusula Sétima, abaixo.

CLÁUSULA SEGUNDA - CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas: As partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/1997, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

a) Valor nominal dos Créditos Imobiliários: R\$ 50.000.000,03 (cinquenta milhões e três centavos), em 28 de agosto de 2013, a serem acrescidos da atualização monetária e dos juros remuneratórios previstos nas alíneas "b" e "c" abaixo;

b) Atualização monetária: mensalmente, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo;



932

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO

RIO DE JANEIRO CAPITAL-RJ

- c) Juros remuneratórios: 8,38% a.a. (oito inteiros e trinta e oito centésimos por cento ao ano);
- d) Encargos moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além da atualização monetária prevista na alínea "b" acima;
- e) Prazo de amortização: 48 (quarenta e oito) meses a contar da data de emissão da CCB;
- f) Forma de pagamento: semestral, conforme a CCB;
- g) Primeiro Pagamento de Amortização: 25 de fevereiro de 2016;
- h) Data de vencimento final: 25 de agosto de 2017;
- i) Local de pagamento: São Paulo; e
- j) As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas e caracterizadas no Contrato de Cessão, na CCI e na CCB dos quais esta Cessão Fiduciária é parte integrante e inseparável, para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA TERCEIRA - ARRECADAÇÃO DOS RECEBÍVEIS E SUA ADMINISTRAÇÃO

3.1. Conta Arrecadação Pelotas: A Fiduciante se obriga, de forma irrevogável e irretratável, a fazer com que, durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, todos os Recebíveis sejam direcionados diretamente para a conta corrente de sua titularidade, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A., agência nº 8541, conta nº 19751-6 ("Conta Arrecadação Pelotas"), sendo que o direcionamento dos Recebíveis a Conta Arrecadação Pelotas será realizado conforme indicado no Anexo I ao presente Contrato de Cessão Fiduciária.

3.1.1. A Fiduciante, na qualidade de responsável pela arrecadação e cobrança dos Recebíveis, compromete-se, nos termos aqui estabelecidos, a fazer com que, até o final pagamento de todas as Obrigações Garantidas (a ser informado à Fiduciante pela Fiduciária), o Limite de Garantia, conforme abaixo definido, seja observado e os valores correspondentes



3

931
7
L

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO

aos pagamentos dos Recebíveis, suficientes para a manutenção de tal Limite de Garantia, sejam depositados na Conta Arrecadação Pelotas.

3.1.2. Fica estabelecido que, por questões operacionais, os Recebíveis deverão ser direcionados para a Conta Arrecadação Pelotas a partir do mês de Outubro de 2014, ficando certo que, os valores referentes às parcelas do mês de Outubro de 2014 deverão ser pagos na Conta Arrecadação Pelotas.

3.1.3. Conforme estabelecido no Termo de Securitização, foi constituído um Fundo de Reserva, que deverá ser liberado à Devedora em até 5 (cinco) dias úteis após o recebimento de declaração da Devedora, informando que todos os Recebíveis do mês de Outubro de 2014 tiveram suas cobranças emitidas para pagamentos na Conta Arrecadação Pelotas.

3.2. Movimentação da Conta Arrecadação Pelotas: Durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, a movimentação da Conta Arrecadação Pelotas será realizada exclusivamente pela Fiduciária, sendo que a Fiduciante concorda que não poderá movimentar a Conta Arrecadação Pelotas, não sendo permitida à Fiduciante a emissão de cheques, a movimentação por meio de cartão de débito ou ordem verbal ou escrita ou qualquer outra movimentação dos recursos depositados na Conta Arrecadação Pelotas.

3.3. Liberação dos Recursos Depositados na Conta Arrecadação Pelotas. O Agente Fiduciário poderá autorizar ao Depositário a liberação à Fiduciante, em 1 (um) dia útil após o recebimento do Relatório de Monitoramento (definido no item 6.5 abaixo), dos valores a serem depositados, no mês subsequente, na Conta Arrecadação Pelotas decorrentes dos Recebíveis cedidos fiduciariamente por meio desta Cessão Fiduciária, limitados ao Valor de Liberação (abaixo definido), devendo o Depositário passar a liberar no dia útil imediatamente subsequente à verificação do saldo na Conta Arrecadação Pelotas, (a) desde que a Devedora esteja adimplente com todas as obrigações da CCB, conforme informado pela Fiduciária no relatório mensal, conforme estabelecido no item 7.2 do Termo de Securitização, (b) desde que não esteja em curso um Evento de Retenção e (c) desde que o Agente Fiduciário tenha comunicado ao Depositário, que o Limite de Garantia foi observado no Relatório de Monitoramento.

3.3.1. Observado o item 3.3. acima, o Depositário, nos termos do Contrato de Depositário, transferirá o Valor da Liberação para a conta corrente de titularidade da Fiduciante mantida



15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO

no Itaú Unibanco S.A., agência nº 0910, conta nº 01999-1 ("Conta Movimento") no dia útil imediatamente subsequente ao seu recebimento e verificação do saldo. Os recursos transferidos para a Conta Movimento, nos termos desta Cláusula, serão de livre e exclusiva movimentação e utilização pela Fiduciante. Os Recebíveis não poderão ser transferidos conforme previsto nesta Cláusula na ocorrência e enquanto estiver em curso um Evento de Retenção.

3.4. Mora ou Vencimento Antecipado: A qualquer tempo enquanto estiver em curso qualquer dos eventos previstos abaixo (cada evento, um "Evento de Retenção"), o Agente Fiduciário solicitará ao Depositário o bloqueio da Conta Arrecadação Pelotas, notificando em até 1 (um) dia útil a Fiduciante e o Depositário dos valores a serem retidos ("Notificação de Bloqueio"), de modo que os valores objeto da Liberação não sejam transferidos para a Conta Movimento:

- (i) não atendimento do Limite de Garantia; ou
- (ii) ocorrência de um dos eventos descritos na Cláusula 7 da CCB, conforme informado pela Fiduciante no Relatório de Monitoramento.

3.4.1. A Fiduciante e a Fiduciária, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável consoante os artigos 684 e 685 do Código Civil, nomeiam e constituem o Agente Fiduciário seu procurador para, em qualquer hipótese, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária (i) consultar diariamente as informações constantes na Conta Arrecadação Pelotas; (ii) ser a única pessoa autorizada a movimentar a Conta Arrecadação Pelotas, praticando todos os atos necessários para tanto; e (iii) independentemente de anuência ou consulta prévia à Fiduciante, efetuar as transferências a que se referem esta Cláusula Terceira e a Cláusula Quarta abaixo, e os bloqueios a que se refere o *caput* da Cláusula 3.4 acima, praticando todos os atos necessários para tanto.

3.5. Oneração da Conta Arrecadação Pelotas: Caso a Conta Arrecadação Pelotas venha e/ou evidencie risco iminente de ser objeto de qualquer ato de apreensão judicial ou extrajudicial, como penhora, arresto, sequestro, alienação judicial, arrecadação, bloqueio, entre outras, a Fiduciária ou o Agente Fiduciário poderão determinar que os recursos oriundos da arrecadação dos Recebíveis sejam direcionados para outra(s) conta(s) corrente, de titularidade da Fiduciária, a ser(em) por esta oportunamente indicada(s), sendo que a forma de arrecadação dos Recebíveis deverá ser mantida nos mesmos termos desta Cláusula Terceira.



Handwritten signature/initials.

Handwritten signature/initials.

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO
RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ

3.6. Legislação: Aplicar-se-á à presente Cessão Fiduciária, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436 do Código Civil.

3.7. Tributos: A Fiduciante será responsável pelo pagamento de todos os tributos que vierem a ser criados e/ou majorados, incidentes sobre os respectivos valores dos Recebíveis depositados na Conta Arrecadação Pelotas e/ou sobre as transferências desses valores da Conta Arrecadação Pelotas para quaisquer outras contas.

3.8. CPMF: Caso seja criada novamente a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF), ou contribuição semelhante, com o mesmo fato gerador, as partes deverão reunir-se para decidir eventuais reformulações na sistemática de transferência de valores prevista nesta cláusula, de forma que tal reformulação não gere impacto negativo ao Limite de Garantia (abaixo definido).

CLÁUSULA QUARTA- EXECUÇÃO DA GARANTIA

4.1. Execução da Cessão Fiduciária: Na hipótese de simples mora no cumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas, a propriedade sobre os Direitos Creditórios se consolidará em nome da Fiduciária, bem como todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente (excutindo extrajudicialmente a presente garantia na forma da lei), podendo dispor de, aplicar no pagamento das Obrigações Garantidas, cobrar, receber, realizar, vender ou ceder, inclusive de forma particular, total ou parcialmente, conforme preços e/ou em termos e condições que considerar apropriado, dar quitação e assinar quaisquer documentos ou termos por mais especiais que sejam, necessários à prática dos atos aqui referidos, independentemente de qualquer notificação e/ou comunicação à Fiduciante, observado o disposto no § 3º do art. 66-B da Lei nº 4.728/65.

4.1.1. Na hipótese prevista no item 4.1 acima, a Fiduciante autoriza a Fiduciária desde já, independentemente de interpelação, judicial ou extrajudicial, a transferir os recursos decorrentes da arrecadação dos Direitos Creditórios que estejam depositados na Conta Arrecadação Pelotas para qualquer outra conta corrente de escolha da Fiduciária.

4.1.2. Na hipótese prevista no item 4.1 acima, fica a Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, pelo presente e na melhor forma de direito, como condição deste Contrato de Cessão Fiduciária, autorizada, na qualidade de mandatária da Fiduciante, a firmar, se



15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

necessário, quaisquer documentos e praticar quaisquer atos necessários para tanto, sendo-lhe conferidos todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente, inclusive os poderes "ad judicium" e "ad negotia", incluindo, ainda, os previstos no artigo 66 B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, no Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado, no artigo 19 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, no artigo 293 do Código Civil e nas demais disposições do Código Civil, e todas as faculdades previstas na Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada, desde que os poderes "ad judicium" estejam relacionados exclusivamente à negociação e propositura de ação judicial cujos objetos sejam o recebimento de pagamentos dos Recebíveis diretamente dos respectivos devedores, sendo que a Fiduciária poderá utilizar tais valores para a amortização das Obrigações Garantidas.

4.1.3. Na hipótese prevista no item 4.1 acima, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável consoante os artigos 684 e 685 do Código Civil, a Fiduciante substabelece, com reserva de poderes, à Fiduciária todos os poderes que lhe foram conferidos pelo Parceiro no âmbito do item (d) da Cláusula Terceira do Acordo de Parceria.

4.2. Existência de Saldo Credor Remanescente: Caso, após a aplicação dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para pagamento de todas as Obrigações Garantidas, incluindo todas as despesas com cobrança eventualmente incorridas pela Fiduciária, bem como encargos e demais penalidades incorridas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá ser disponibilizado à Fiduciante em até 2 (dois) dias úteis.

CLÁUSULA QUINTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1. Declaração das Partes: Cada parte declara e garante à outra que as afirmações prestadas a seguir são verdadeiras e representam a sua intenção na presente contratação:

a) é sociedade legalmente organizada e existente de acordo com as leis brasileiras;

b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar e executar o presente Contrato de Cessão Fiduciária em todos os seus termos;



3

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO
PIO DE LINDAIA CAPITAL SP

- c) a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e o cumprimento das obrigações que ora assume: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; (iii) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (iv) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto por aquelas que já tenham sido outorgadas previamente a assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária;
- d) o presente Contrato de Cessão Fiduciária é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada parte, de acordo com os seus termos;
- e) está apta a observar as disposições previstas neste Contrato de Cessão Fiduciária e agirá em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
- g) as discussões sobre o objeto do presente Contrato de Cessão Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- h) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão Fiduciária e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação; e
- i) foi assessorada por consultores 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.

5.2. Declarações da Fiduciante e da Devedora: A Fiduciante e a Devedora declaram e garantem, conforme aplicável, à Fiduciária que:



3

12

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO

- a) a CCB consubstancia-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo verdadeiros todos os seus termos, valores e anexos nestes indicados;
- b) os Direitos Creditórios, a Conta Arrecadação Pelotas e os valores depositados na Conta Arrecadação Pelotas encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, com exceção deste Contrato de Cessão Fiduciária, não sendo do conhecimento da Fiduciante, a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Fiduciante de celebrar este Contrato de Cessão Fiduciária ou ceder fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas, os Direitos Creditórios e quaisquer recursos a serem creditados na Conta Arrecadação Pelotas;
- c) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos, procedimentos arbitrais ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Fiduciante, em qualquer instância ou tribunal, que afetem ou que possam afetar adversamente a existência e a validade dos Direitos Creditórios e/ou deste Contrato de Cessão Fiduciária;
- d) não tem conhecimento da existência de gravames ou ônus sobre os Direitos Creditórios;
- e) não tem conhecimento da existência de danos ambientais, restrições urbanísticas, sanitárias de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel que afetem ou possam vir a afetar os Recebíveis;
- f) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras envolvendo, direta ou indiretamente, os Loteamentos Destinatários que afetem ou possam vir a afetar adversamente os Recebíveis;
- g) para fins de verificação dos valores dos Recebíveis, a Fiduciante obriga-se a fornecer mensalmente à Fiduciária, conforme especificado neste Contrato de Cessão de Recebíveis, relatório contendo detalhamento de todas as informações acerca dos Recebíveis, respondendo pela veracidade das informações nele prestadas;
- h) não tem conhecimento de que existam contra os Loteamentos Destinatários, questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de



13

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO

resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação, ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança sendo certo que qualquer das questões mencionadas nesta alínea que venha a surgir será prontamente sanada pela Fiduciante, de forma que não serão afetados os Loteamentos Destinatários;

i) na hipótese de existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Loteamentos Destinatários, a Fiduciante responsabilizar-se-á integralmente pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental;

j) os Loteamentos Destinatários estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente os Recebíveis, sendo certo que, mediante o surgimento de qualquer dessas condições a Fiduciante agirá prontamente para que seja imediatamente sanada, de forma que não serão afetados os Loteamentos Destinatários;

k) verificou e atesta o enquadramento de todos os Direitos Creditórios objeto da presente Cessão Fiduciária aos Critérios de Elegibilidade (conforme definido abaixo);

l) não tem conhecimento de que exista qualquer exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente aos Loteamentos Destinatários e a Fiduciante não tem conhecimento de que uma exigência com tal natureza esteja na iminência de ser feita sendo certo que qualquer pendência ou exigência que venha a surgir será prontamente sanada pela Fiduciante, de forma que não serão afetados os Loteamentos Destinatários;



3

14

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO
RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ

m) a celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária e o cumprimento pela Fiduciante de suas obrigações decorrentes deste Contrato de Cessão Fiduciária (i) não violam nem violarão qualquer dispositivo legal; (ii) não estão nem estarão em conflito o Estatuto Social da Fiduciante, ou outros documentos societários da Fiduciante; e (iii) não estão nem estarão em conflito com qualquer disposição de qualquer outro contrato do qual a Fiduciante sejam partes, incluindo, mas não se limitando ao Acordo de Parceria;

n) conduzem (incluídas nesta declaração as suas controladoras, controladas e coligadas) seus negócios e operações em cumprimento a todas as leis e regulamentos aplicáveis e está devidamente qualificada ou registrada para o exercício das atividades de loteamento, entre outras relacionadas ao seu negócio, conforme aplicável; e

o) as declarações prestadas neste Contrato de Cessão Fiduciária são verdadeiras, válidas e não contêm qualquer falsidade ou inexatidão, tampouco omitem a existência de qualquer ato ou fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações prestadas não sejam enganosas ou incompletas.

CLÁUSULA SEXTA- DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1 Registro: A Fiduciante obriga-se a realizar, às suas expensas, o registro do presente Contrato de Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes de todas as Partes, inclusive do Agente Fiduciário, em até 15 (quinze) dias a contar da data da assinatura do presente Contrato de Cessão Fiduciária.

6.2. Faculdade da Fiduciária: A Fiduciária se reserva, desde já, a faculdade de se utilizar dos direitos e prerrogativas previstos nos artigos 19 e 20 da Lei nº 9.514/97.

6.3 Obrigações da Fiduciante: Durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante, obriga-se a:

a) não vender, ceder, transferir ou, de qualquer maneira, gravar, onerar ou alienar os Direitos Creditórios, a Conta Arrecadação Pelotas, enquanto estiverem sujeitos ao presente Contrato de Cessão Fiduciária;



Handwritten signature.

Handwritten signature with the number 15 written above it.

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO

10º OFÍCIO DE REGISTRO DE

b) não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato, ou ser parte em qualquer contrato, que resulte ou que possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Direitos Creditórios, exceto em caso de antecipação dos mutuários, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Direitos Creditórios, exceto em caso de antecipação dos mutuários, ou ainda, que possa restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato de Cessão Fiduciária;

c) obter e manter todas as autorizações necessárias à assinatura deste Contrato de Cessão Fiduciária, bem como ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor; e

d) defender-se, de forma tempestiva, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Direitos Creditórios e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante.

6.3.1. Além das situações previstas em lei, caso, em qualquer hipótese, inclusive em razão do pagamento ou pagamento antecipado dos Recebíveis, o Limite de Garantia (abaixo definido) for positivo e inferior a 130% (cento e trinta por cento) do Saldo Devedor Atualizado, a Fiduciante deverá recompor a Cessão Fiduciária ou substituir os Recebíveis objeto da presente Cessão Fiduciária de Recebíveis, na forma e prazo previstos nos itens 6.4 e 6.5.

6.3.2. Para o cálculo do Limite de Garantia, que será efetuado em bases mensais, não serão considerados os Recebíveis que possuam histórico de inadimplemento por prazo superior a 90 (noventa) dias à época da verificação, os quais deverão ser objeto de substituição pela Fiduciante. O Limite de Garantia será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

Limite da Garantia = Recebíveis Líquidos / (Saldo Devedor Atualizado - Saldo em Caixa), sendo:



Handwritten signature and the number 16.

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO

10º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL SP

- Limite da Garantia: Valor a ser observado no último dia útil de cada mês, em cada Relatório de Monitoramento, e informado ao Agente Fiduciário;
- Recebíveis Líquidos: Recebíveis futuros, a serem calculados a partir do mês seguinte ao envio do Relatório de Monitoramento, excluindo os créditos inadimplentes, ou seja, com atraso superior a 90 dias;
- Saldo Devedor Atualizado: Saldo devedor do CRI, atualizado monetariamente e acrescido da remuneração devida, nos termos da Cláusula Quinta do Termo de Securitização, no último dia útil de cada mês; e
- Saldo em Caixa: Somatória do Saldo da Conta Arrecadação Pelotas, no último dia útil de cada mês.

6.3.3. A verificação do Limite da Garantia de que trata o item 6.3.2 acima será apurada mensalmente pela Fiduciante e informado ao Agente Fiduciário, para conferência dos cálculos constantes no Relatório de Monitoramento, conforme definido no item 6.5 abaixo, verificação esta que se referirá (i) ao último mês antes da apuração, (ii) ao próximo mês após a apuração, e (iii) à previsão do Limite de Garantia até a Data de Vencimento Final.

6.3.4. Para fins de verificação do Limite da Garantia, a Fiduciante compromete-se a prestar todas as informações necessárias para que o Agente Fiduciário possa validamente apurar os Recebíveis Líquidos, o Saldo Devedor Atualizado e o Saldo em Caixa, sem prejuízo do relatório a ser disponibilizado pela Fiduciante, conforme item 6.5 abaixo, no prazo de 10 (dez) dias do recebimento da solicitação.

6.3.5. Excepcionalmente, em caso de insuficiência de Recebíveis Líquidos, a Fiduciante poderá satisfazer o Limite da Garantia mediante depósito de valores em dinheiro na Conta Arrecadação Pelotas, em até 05 (cinco) dias da Data de Verificação de Garantia (abaixo definida).

6.4. Critérios de Elegibilidade: A Fiduciante obriga-se a, nas hipóteses de recomposição ou substituição da garantia acima previstas, ceder fiduciariamente à Fiduciária novos direitos creditórios em montante suficiente ao atendimento do Limite de Garantia, sendo que, em caso de substituição, tais direitos creditórios poderão ser provenientes de outros loteamentos, que não os



3

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO

listados no Anexo I deste Contrato de Cessão Fiduciária, de modo que a substituição não abrangerá necessariamente Diretos Creditórios do mesmo loteamento a que estava vinculado o Recebível substituído, bastando apenas que os novos Direitos Creditórios atendam aos seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade - Recomposição/Substituição"):

- a) ter como devedor pessoas físicas ou jurídicas que, à época da recomposição e/ou substituição, atendam à política de crédito vigente adotada pela Fiduciante, conforme relatório a ser apresentado à Fiduciária, à época da substituição;
- b) não possuam histórico de inadimplemento por prazo superior a 90 (noventa) dias à época da recomposição e/ou substituição;
- c) os empreendimentos deverão ser localizados nos estados do Rio de Janeiro e/ou São Paulo, ou em regiões metropolitanas (capitais ou cidades com mais de 100.000 (cem mil) habitantes); e
- d) poderão referir-se a empreendimentos não performados (que possuam, ao menos, 70% (setenta por cento) de evolução da obra), desde que o valor total de Recebíveis dos empreendimentos performados (que possuam Termo de Verificação de Obras, concedido pelo órgão administrativo competente), seja igual ou maior a 100% (cem por cento) do Saldo Devedor Atualizado.

6.4.1. A substituição dos Recebíveis ou recomposição da Cessão Fiduciária deverá ser formalizada pelas Partes em até 30 (trinta) dias contados do recebimento do relatório de que trata o item 6.5. abaixo, referente ao mês de competência em que seja verificado o descumprimento do Limite da Garantia, mediante a celebração de termo aditivo a este Contrato de Cessão Fiduciária, nos termos do Anexo II ao presente Contrato de Cessão Fiduciária. A Fiduciante obriga-se a realizar, às suas expensas, o registro do termo aditivo de que trata este item nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos em até 30 (trinta) dias a contar da data de sua celebração.

6.4.2. Para os fins do item 6.4. (d), acima, a medição dos percentuais de construção serão realizados, às expensas da Fiduciante, pela Dexter Engenharia S/S Ltda. ("Agente de Medição"), que será responsável por elaborar relatório ou, em caso de qualquer impedimento



15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO

do Agente de Medição, a medição será realizada por agente de medição selecionado pela Fiduciante e aprovado pelo Agente Fiduciário.

6.5. Valor de Liberação: A Fiduciante compromete-se a, mensalmente, no último dia útil de cada mês ("Data de Verificação de Garantia"), a partir da presente data, encaminhar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, o arquivo magnético em formato eletrônico, preenchendo todas as informações ali previstas, inclusive o montante mensal dos recebíveis previstos para serem depositados na Conta Arrecadação Pelotas, observado o leiaute constante do Anexo III ao presente Contrato de Cessão Fiduciária, relatório contendo as informações relativas ao mês imediatamente anterior nos termos do Anexo III ao presente Contrato de Cessão Fiduciária, bem como o valor que deve ser liberado à Fiduciante a partir do primeiro dia útil do mês seguinte, o qual será ratificado pelo Agente Fiduciário ("Relatório de Monitoramento" e "Valor de Liberação", respectivamente).

6.5.1. A liberação dos valores depositados ocorrerá até o último dia útil do mês seguinte à Data de Verificação, desde que os valores depositados na Conta Arrecadação Pelotas no mês anterior tenha sido equivalente a, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) do valor previsto no último Relatório de Monitoramento disponibilizado, limitada ao Valor de Liberação, de acordo com as condições abaixo:

(i) Caso o total de Recebíveis Líquidos seja inferior ou igual a 10% do Saldo Devedor Atualizado na Data de Verificação de Garantia:

Valor da Liberação = (Saldo em Caixa) + (Recebíveis Líquidos/1,3) - (Saldo Devedor Atualizado*1,05), sendo:

- Valor da Liberação: Valor máximo a ser liberado no mês seguinte à Data de Verificação;
- Recebíveis Líquidos: Recebíveis futuros, a serem pagos a partir do mês seguinte ao envio do relatório, excluindo os créditos inadimplentes, ou seja, com atraso superior a 90 dias;
- Saldo Devedor Atualizado: (conforme definido na Cláusula 6.3.2 acima); e
- Saldo em Caixa: Somatória do Saldo da Conta Arrecadação Pelotas, no último dia útil de cada mês.



3

15OUT14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO

(ii) Caso o total de Recebíveis Líquidos seja superior a 10% do Saldo Devedor Atualizado na Data de Verificação de Garantia:

Valor da Liberação = (Recebíveis Líquidos + Saldo em Caixa*1,3) - (Saldo Devedor Atualizado*1,3), sendo:

- Valor da Liberação: Valor máximo a ser liberado no mês seguinte à Data de Verificação;
- Recebíveis Líquidos: Recebíveis futuros, a serem pagos a partir do mês seguinte ao envio do relatório, excluindo os créditos inadimplentes, ou seja, com atraso superior a 90 dias;
- Saldo Devedor Atualizado: (conforme definido na Cláusula 6.3.2 acima); e
- Saldo em Caixa: Somatória do Saldo da Conta Arrecadação Pelotas, no último dia útil de cada mês.

6.5.2. Caso os valores efetivamente depositados na Conta Arrecadação Pelotas tenham sido inferiores à 85% do fluxo de Recebíveis previsto no último Relatório de Monitoramento, não haverá liberação dos valores depositados na Conta Arrecadação Pelotas até o recebimento de novo Relatório de Monitoramento na próxima Data de Verificação.

6.5.3. As Partes acordaram que o Relatório de Monitoramento elaborado pela Fiduciante deveria ser disponibilizado a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que os Direitos Creditórios Cedidos passarão a ser contemplados no referido Relatório de Monitoramento a partir da data de celebração deste Contrato de Cessão Fiduciária.

6.6. Liberação dos Recebíveis: Em caso de substituição da garantia, no todo ou em parte, a Fiduciária, em conjunto com o Agente Fiduciário liberará da garantia os Recebíveis que forem substituídos nos termos dos itens 6.3 a 6.5, acima, para que a Fiduciante tome todas as providências que entenda adequadas para o recebimento de seu crédito.

6.7. Obrigações da Fiduciante: Exceto conforme permitido nesta Cessão Fiduciária de Recebíveis e durante a sua vigência, a Fiduciante obriga-se a não:



20

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO

a) vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira dar, onerar ou alienar os respectivos Recebíveis enquanto estiverem sujeitos à Cessão Fiduciária objeto da presente Cessão Fiduciária de Recebíveis, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária;

b) praticar ou concorrer na prática de qualquer ato ou ser parte em qualquer contrato que resulte ou possa resultar na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os respectivos Recebíveis, exceto em caso de antecipação dos mutuários, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Recebíveis, ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto nesta Cessão Fiduciária de Recebíveis; e

c) alterar ou permitir a alteração, exceto por determinação legal, de qualquer disposição de qualquer instrumento, acordo ou contrato que possa resultar, de forma direta ou indireta, em diminuição da receita líquida dos Recebíveis.

6.8. Falência: Caso a Fiduciante ou a Devedora tenha a sua falência decretada ou seja aprovado plano de recuperação judicial ou extrajudicial da referida Fiduciante ou da Devedora, a Fiduciária e/ou quaisquer terceiros por esta indicados poderão notificar os Adquirentes responsáveis pelo pagamento dos respectivos Recebíveis sobre a Cessão Fiduciária objeto da presente Cessão Fiduciária de Recebíveis.

6.9. Documentos Comprobatórios: Conforme faculdade estabelecida no artigo 66-B da Lei nº 4.728/65, as partes estabelecem que a Fiduciante será responsável, como fiel depositário, pela guarda de todos e quaisquer documentos, incluindo aditamentos, que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Recebíveis ("Documentos Comprobatórios").

6.10. Fiel Depositário: A Fiduciante aceita, neste ato, a sua respectiva nomeação como fiel depositário dos Documentos Comprobatórios, que ficarão sob sua guarda e custódia, na figura de seus representantes legais, os quais serão também responsáveis pelos Documentos Comprobatórios, e declaram conhecer as consequências decorrentes de eventual não restituição dos Documentos



30

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO
NO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL SP

934

Comprobatórios à Fiduciária, quando solicitados na forma deste Contrato de Cessão Fiduciária, assumindo a responsabilidade por todos os danos comprovados que venham a causar à Fiduciária por descumprimento ao aqui disposto, nos termos do artigo 652 do Código Civil.

6.11. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante o disposto nos itens 6.9 e 6.10 acima, a Fiduciante fica obrigada a entregar os Documentos Comprobatórios à Fiduciária, em sua sede, no prazo de até 2 (dois) dias úteis, contado do recebimento de notificação nesse sentido.

6.12. Obrigações Adicionais do Agente Fiduciário: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e nos demais Documentos Comprobatórios ou em lei, o Agente Fiduciário obriga-se a:

- a) verificar a regularidade da constituição da Cessão Fiduciária e sua exequibilidade;
- b) validar, mensalmente, os cálculos do Relatório de Monitoramento, encaminhado pela Fiduciante, nos termos do item 6.5.1. acima;
- c) autorizar a liberação do Valor de Liberação, desde que atendidos os termos deste Contrato de Cessão Fiduciária; e
- d) assinar aditamentos a este Contrato nos termos previstos neste Contrato de Cessão Fiduciária.

6.13. Depositário: Os direitos e deveres do Depositário estão previstos no Contrato de Depositário.

CLÁUSULA SÉTIMA - MULTA

7.1. Multa pelo descumprimento das obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária: Se as partes descumprirem qualquer de suas obrigações pecuniárias assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária, a parte faltosa estará sujeita a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida, ressalvado à parte prejudicada o direito a eventual indenização suplementar, caso o valor do prejuízo exceda ao previsto neste item.



3

224

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO
RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ

7.1.1. A pena convencional descrita no item 7.1 acima, é estabelecida sem prejuízo do pagamento de eventual multa indenizatória e dos encargos moratórios incidentes, devendo ser paga no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar do recebimento, pela parte faltosa, de notificação da parte prejudicada noticiando a ocorrência do respectivo descumprimento.

7.1.2. O descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária deste Contrato de Cessão de Créditos acarretará para a Parte inadimplente multa mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), até o efetivo cumprimento da referida obrigação pela Parte inadimplente, além do pagamento de indenização de perdas e danos comprovadamente incorridos pelas demais Partes.

CLÁUSULA OITAVA- DISPOSIÇÕES GERAIS

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

8.1.1. O disposto no item acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

8.2. Novação: A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato de Cessão Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

8.3. Despesas: A Fiduciante responde por todas as despesas decorrentes do presente Contrato de Cessão Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Títulos e Documentos, e de registros para aprovações societárias perante as Juntas Comerciais, eventualmente necessárias para a constituição dessa garantia.



3

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO

8.4. 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 de Cessão Fiduciária:.

Para a Fiduciante:

ALPHAVILLE PELOTAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 9º andar (parte)

São Paulo - SP

CEP: 05425-070

At.: Sr. Guilherme De Puppi e Silva

Telefone: (11) 3030-5100

Correio eletrônico: gpuppi@alphaville.com.br

Para a Fiduciária:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar

São Paulo - SP

CEP 01310-916

At.: Sr. Frederico Porto

Telefone: (11) 4081-4754

Correio eletrônico: produtos.bs@grupopan.com

Para o Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar

Rio de Janeiro - RJ

CEP 20050-005

At.: Carlos Alberto Bacha, Rinaldo Rabello e Matheus Gomes Faria

Telefone: (21) 2507-1949

Correio eletrônico: carlos.bacha@SimplificPavarini.com.br, rinaldo@SimplificPavarini.com.br e matheus@SimplificPavarini.com.br

Para a Devedora:

ALPHAVILLE URBANISMO S.A.



15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

931

Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 9º andar

São Paulo - SP

CEP: 05425-070

At.: Sr. Guilherme De Puppi e Silva

Telefone: (11) 3030-5100

Correio eletrônico: gpuppi@alphaville.com.br

8.4.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou por correio eletrônico, quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços acima indicados. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) dias úteis após o envio da mensagem. Cada parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

8.5. Obrigações Negativas: A Fiduciária não poderá alienar, gravar ou transigir com quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Cessão Fiduciária, seja a que título for, exceto na hipótese de excussão da garantia fiduciária ora constituída.

8.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: O presente Contrato de Cessão Fiduciária é firmada em caráter irrevogável e irretratável e obriga não só as partes, mas também seus herdeiros, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as partes tenham ajustado sobre o mesmo objeto.

8.7. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas 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.

8.8. Negócio Complexo: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão Fiduciária integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a formalização de outros documentos, de modo que nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.



Handwritten signatures and the number 25.

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO

8.9. Cumulatividade e Não Exclusividade de Direitos, Recursos e Poderes: Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato de Cessão Fiduciária são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados pela lei. O presente Contrato de Cessão Fiduciária é firmada sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.10. Vencimento Antecipado: As Obrigações Garantidas vencer-se-ão automática e antecipadamente nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão, podendo, neste caso, ser executada a Garantia Fiduciária, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária.

CLÁUSULA NONA - FORO DE ELEIÇÃO

9.1. Foro: As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Contrato de Cessão Fiduciária, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 6 (seis) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 23 de setembro de 2014.



[Handwritten signature]

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO

Página 1/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia firmado, em 23 de setembro de 2014, entre a Alphaville Pelotas Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Brazilian Securities Companhia de Securitização, a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Alphaville Urbanismo S.A.

Guilherme Pires PELOTAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Director

Alphaville Urbanismo S.A

Fiduciante

Nome:

Cargo:



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Fiduciária

Nome:

Zenilda Cassimira P. Ghercov
Procuradora

Cargo:

Giovanna Zoppi Scallet
Procuradora

(Continua na próxima página)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Bicudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo
Fone: (11) 3065.4500 | Fax: (11) 3088.0292 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):
ZENILDA CASSIMIRA PIRES GHERCOV, GIOVANNA ZOPPI SCALLET*****

São Paulo, 24 de Setembro de 2014. D.Seg. 47570208.13:13:31h

RF13,60 SELO(S) 1047AB19251
Válido somente com o selo de autenticidade

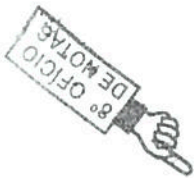


15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO

RIO DE JANEIRO CAPITAL RJ

Página 2/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia firmado, em 23 de setembro de 2014, entre a Alphaville Pelotas Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Brazilian Securities Companhia de Securitização, a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Alphaville Urbanismo S.A.



SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome: Mathous Gomes Faria
Cargo: CPF: 059.133.117-69

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ALPHAVILLE URBANISMO S.A.

Devedora

Nome:
Cargo:



TESTEMUNHAS:

[Handwritten signature]

Nome: Vanessa A.B. Nascimento
RG nº: RG: 44.959.338-1
CPF/MF nº: CPF: 369.517.298-32

[Handwritten signature]

Nome: Bernardo Zaramella Olsina
RG nº: RG: 103764932
CPF/MF nº: CPF: 074.959.877-82
Gerente de Tesouraria

8º Ofício de Notas - RJ
Rua da Assembleia, No 10 - ss 114 - Centro - Rio de Janeiro - RJ
Reconheço por semelhança a firma de: MATHIEUS GOMES FARIA
Cod: X000000E2B07
Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2014. Conf. por:
Em testemunho da verdade. Serventia : 4.70
Total : 1.30
Mat. 94/14608
EACI-72426 VPS Consulte em: <https://www3.tirj.ius.br/sitepublico>



TABELIÃO DE NOTAS

Rua Marconi, 124 - 1º ao 6º andar - CEP 01047-000 - São Paulo
Telefone: (11) 3255-2611 - Fax: (11) 3255-6858
www.nonocartorio.com.br

Reconheço a(s) 02 firma(s) com valor econômico por semelhança de
GUILHERME DE PUPPI E SILVA, FREDERICO CINTRO DE BARROS, do
que dou fé.
São Paulo/Capital, 13 de Outubro de 2014. Valor Recebido R\$ 13,00
Em testº da verdade ANDREI BARRETO DA SILVA - Escr. aut.
Válido somente com selo de autenticidade. Selos pagos por verba
110504003037050204



15 OUT 14 924964

REGISTRADO EM MICROFILMADO
RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ
ANEXO I

Identificação e Caracterização dos Lotes, dos Contratos e Respectivos Recebíveis Cedidos
Fiduciariamente



I) Alphaville Pelotas 1

Empreendimento imobiliário regido pela Lei 6.766/79.

Registro: R.02 da matrícula 53.045 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Pelotas.

Proprietária: Tolentino Empreendimento Imobiliário Ltda., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Gonçalves Chaves, nº 3002, Pelotas/RS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.537.884/0001-58.

Descrição dos lotes e respectivos percentuais dos recebíveis cedidos fiduciariamente: R\$8.787.040,48 (Oito milhões, setecentos e oitenta e sete mil e quarenta e quarenta e oito centavos) lotes, assim descritos:

ADQUIRENTE	CPF/CNPJ	LOTE	PARTICIPAÇÃO DA FIDUCIANTE	VALOR NOMINAL DA PARTICIPAÇÃO	CONTA DE ARRECADAÇÃO
ANTONIO SERGIO VARELA JUNIOR	26254858843	A101	74,00%	R\$ 118.853,92	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
ANDRADE E MARTINS SERVIÇOS MEDICOS	12845969000142	A110	74,00%	R\$ 49.950,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
ANDRADE E MARTINS SERVIÇOS MEDICOS	12845969000142	A111	74,00%	R\$ 49.950,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
JADER MACHADO MADRUGA	54659850030	A112	74,00%	R\$ 57.542,22	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
JADER MACHADO MADRUGA	54659850030	A113	74,00%	R\$ 57.542,22	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
CLESIO HIPOLITO PINTO JUNIOR	07343259830	A115	74,00%	R\$ 46.565,11	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
CRISTINE BASSOLS RASEIRA	99768020059	A118	74,00%	R\$ 71.913,69	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
RAQUEL MADEIRA PERES	01740939000	A120	74,00%	R\$ 175.139,51	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
LEONIDIO SILVEIRA FONSECA	28872088020	A122	74,00%	R\$ 117.475,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
LEANDRO SARAIVA FLORES	73796182020	B101	74,00%	R\$ 42.180,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
GILBERTO RUDI TREPTOW	05407419068	B105	74,00%	R\$ 17.760,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
ROBERTA MASTRANTONIO SIAS MOTA	00064944042	B107	74,00%	R\$ 5.106,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
DAGOBERTO ANTUNES LEAL	32287151087	B109	74,00%	R\$ 62.604,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
EDUARDO HOLCSIK	12068236826	B110	74,00%	R\$ 27.667,24	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
OTAVIO MARTINS DA SILVA NUNES	00150275030	B112	74,00%	R\$ 115.554,20	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
GABRIEL BARRIOS AZAMBUJA	00323378099	B113	74,00%	R\$ 109.109,99	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
NELSON RODROGUES VARELA	46078070010	B114	74,00%	R\$ 15.753,23	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
LURDISLEI GRIEP	37242032091	B118	74,00%	R\$ 74.010,90	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS

15OUT14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO
RIO DE JANEIRO CAPITAL-RJ

DANILO BENITEZ LOPES DA SILVA	95776788072	B123	74,00%	R\$ 19.003,20	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
FERNANDA CAETANO	16537801000120	C0120 1	74,00%	R\$ 118.400,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
FERNANDA CAETANO	16537801000120	C0120 2	74,00%	R\$ 118.400,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
RICARDO DOS SANTOS DE MEDEIROS	94779937000	C103	74,00%	R\$ 138.907,81	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
ANDERSON DIONEI GRUTZMACHER	51186918004	C104	74,00%	R\$ 47.360,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
TANIA REGINA CORVELLO VIEIRA	32199708004	C106	74,00%	R\$ 87.696,93	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
CRISTIANO BAUER SICA DINIZ	66459907072	C109	74,00%	R\$ 20.914,95	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
CRISTIANO BAUER SICA DINIZ	66459907072	C110	74,00%	R\$ 20.941,79	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
MARCELO OLIVEIRA DE MENEZES	72333979020	C111	74,00%	R\$ 111.518,26	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
LUCIANA ROSSATO PIOVESAN	00874530024	C112	74,00%	R\$ 146.856,86	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
ADRIANA MALLMANN	89319575053	C113	74,00%	R\$ 180.855,06	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
ADRIANO OLIMPIO PORTO	28366751015	D101	74,00%	R\$ 214.590,59	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
LUCIANO DA COSTA MENDOÇA	80336914091	D103	74,00%	R\$ 38.099,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
CLAUDEMIR LOPER SCHWANTZ	40125971087	D115	74,00%	R\$ 176.978,33	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
JULIEN DE OLIVEIRA BARBOSA	57160422015	D116	74,00%	R\$ 203.569,80	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
GILNEI BOHMER HOLZ	49922688034	E104	74,00%	R\$ 118.557,56	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
GUSTAVO GRANA GOMES DA SILVA	02215849002	E105	74,00%	R\$ 46.466,75	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
UBIRAJARA PERES TAVARES	46941924004	E108	74,00%	R\$ 125.238,56	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
DIEGO PRIETSCH BORGES	94355967034	E111	74,00%	R\$ 108.013,49	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
RODRIGO LEITE DUVAL	91127033034	E112	74,00%	R\$ 47.243,29	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
RUY KUTSCHER DE CASTRO JUNIOR	76756211072	E113	74,00%	R\$ 94.539,02	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
SPENCER BUENO VITOLA	62893360025	E115	74,00%	R\$ 75.533,51	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
ALYSSON SILVA DA PURIFICAÇÃO	99869560130	E116	74,00%	R\$ 122.857,46	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
JOAO MANOEL SINOTI JUNIOR	82507970006	E118	74,00%	R\$ 154.834,97	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
JOÃO ALFREDO COSTA DA SILVEIRA	20022565000	E120	74,00%	R\$ 119.444,24	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
ALAOR DA COSTA GONÇALVES	01093711000	E121	74,00%	R\$ 22.821,60	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
JULIO CESAR BERGOLI	19411499015	E122	74,00%	R\$ 64.159,72	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
LICIA MARIA BROD MANTA	69124248053	E123	74,00%	R\$ 71.071,75	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
CARLA ROSSANA GRIGOLLETTI MONT	36138460049	E124	74,00%	R\$ 24.481,43	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
VANESSA SOARES WIESEL FERRER	62558935020	E133	74,00%	R\$ 146.644,47	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
MATEUS AFFONSO BANDEIRA	57248397091	F101	74,00%	R\$ 32.169,31	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
MATEUS AFFONSO BANDEIRA	57248397091	F102	74,00%	R\$ 28.662,14	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
RAFAEL GARCIA XAVIER	96042761072	F103	74,00%	R\$ 137.968,66	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
JOSE CLAUDIO DE OLIVEIRA RAMOS	65001990068	F104	74,00%	R\$ 67.340,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
LUCAS NIEMEYER GOMES DA FONSECA	02937283055	F112	74,00%	R\$ 62.179,54	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO

RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ



FERNANDO PEREIRA LIMA MARQUES	01401720099	F113	74,00%	R\$ 174.097,03	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
PERCIO CARVALHO PEREIRA	98977121000	F115	74,00%	R\$ 137.683,71	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
VALDOCIR OLIVEIRA DA SILVA	29247977053	F116	74,00%	R\$ 33.540,29	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
MARCELO SAMPAIO LONGARAI	71027378072	F122	74,00%	R\$ 119.150,56	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
EMANUEL LOPEZ DA SILVA	00410646156	F128	74,00%	R\$ 103.769,90	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
ELIEZER TOME SUBUTZKI LUIZ	00088182070	G102	74,00%	R\$ 139.546,47	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
FLAVIA BARROS DE SOUZA	80444601015	G103	74,00%	R\$ 69.634,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
ANA LUIZA VARELA MOREIRA	41040309020	G104	74,00%	R\$ 32.412,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
GABRIELA IRIGON PEREIRA	93679734034	G106	74,00%	R\$ 57.720,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
GABRIELA IRIGON PEREIRA	93679734034	G107	74,00%	R\$ 57.720,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
RICHARD CORONEL DA SILVEIRA	39390977053	G109	74,00%	R\$ 129.845,56	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
RENATO NICOLETTI MARTINS	41662130082	H101	74,00%	R\$ 108.988,56	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
SILVANA ELIZABETE BORGES PORCI	57378711004	H105	100,00%	R\$ 205.297,35	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
RENATO VARELA SALVADOR	88164039004	H110	74,00%	R\$ 108.923,27	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
FLAVIO LUIZ SOUZA FAGUNDES	41789920078	H114	74,00%	R\$ 143.303,10	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
MARCOS TEIXEIRA DO AMARAL BRITO	37768980034	I101	74,00%	R\$ 10.360,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
RAFAEL CASTILHO SABINO GONÇALVES	04445454761	I102	74,00%	R\$ 131.099,93	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
IGOR DE OLIVEIRA ZIBETTI	97120987020	I108	74,00%	R\$ 87.090,66	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
EDUARDO MARONAS MONKS	90556755049	I110	74,00%	R\$ 139.855,74	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
CARMEN REGINA DE ALMEIDA	54885183049	I113	74,00%	R\$ 111.627,14	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
ALEX BRIAO	50768360072	I114	74,00%	R\$ 57.944,29	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
PEDRO JACCOTTET FREITAS	00478675070	I128	74,00%	R\$ 125.762,39	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
WELINGTON NATANIEL DA SILVA	45711542087	I129	74,00%	R\$ 156.732,61	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
LENI MARIA JAQUES DA SILVA	48376639072	J102	74,00%	R\$ 157.624,84	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
JOAO GASPAR LEAL MORAIS	48078050020	J105	74,00%	R\$ 128.454,94	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
SILVIA NUDELMAN FERREIRA	00054953855	J106	74,00%	R\$ 78.925,59	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
VANESSA FURTADO RITA	91775213072	J109	74,00%	R\$ 132.685,67	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
SERGIO PAULO MAURER	56326327091	J112	74,00%	R\$ 71.040,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
RAPHAEL DE ATHAYDE SIRICO	07556022773	J113	74,00%	R\$ 29.304,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
TERENA SOUZA DA SILVA KOGLIN	99374668068	J116	74,00%	R\$ 34.780,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
EDUARDO XAVIER FIGUEIREDO	00130062073	J129	74,00%	R\$ 131.417,79	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
CARLOS OTACILIO BARCELLOS BEZE	42589550006	J132	74,00%	R\$ 89.540,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
CLAUDIA MENDONÇA LEMOS	61706035004	K101	74,00%	R\$ 170.408,27	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
FABIO STONE ROCHA	78870860000	K103	74,00%	R\$ 125.821,24	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
FABIO STONE ROCHA	78870860000	K104	74,00%	R\$ 125.443,14	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
5º OFÍCIO

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO



CARRICONDE JR	14148186000135	K105	74,00%	R\$ 105.820,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
JADER AMARO NETTO RODRIGUES	21088993087	K107	74,00%	R\$ 93.161,66	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
ANA CELINA BORGES MACHADO	46284397020	K108	74,00%	R\$ 91.905,40	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
SERGIO LUIS ROCKENBACH	59186658034	K117	74,00%	R\$ 89.835,16	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS
TATIANA VITOLA GARCIA DOS SANTOS	91218802049	K118	74,00%	R\$ 159.770,98	CONTA DE ARRECADAÇÃO PELOTAS

R\$ 8.787.040,48

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO
ANEXO II RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ

Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia



I - PARTES

Pelo presente termo, as partes:

ALPHAVILLE PELOTAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 9º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.315.412/0001-98, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Fiduciante");

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, CEP 01.310-916, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Fiduciária");

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), e

ALPHAVILLE URBANISMO S.A., sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.446.918/0001-69, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora").

(a Fiduciante, a Fiduciária, o Agente Fiduciário e a Devedora, quando em conjunto, doravante denominados "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) ~~em 23 de setembro de 2014, as Partes celebraram o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia ("Contrato de Cessão Fiduciária");~~

b) nos termos do item 6.3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, além das situações previstas em lei, caso, em qualquer hipótese, inclusive em razão do pagamento ou pagamento antecipado dos Recebíveis (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), o Limite de Garantia (conforme definido no Contrato de Cessão

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO



Fiduciária) for positivo e inferior a 130% (cento e trinta por cento) do Saldo Devedor Atualizado, a Fiduciante deve recompor a Cessão Fiduciária ou substituir os Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, na forma e prazo previstos nos itens 6.4 e 6.5 do Contrato de Cessão Fiduciária;

c) a Fiduciante obrigou-se, conforme o disposto no item 6.4 do Contrato de Cessão Fiduciária, a, nas hipóteses de recomposição ou substituição da garantia, ceder fiduciariamente à Fiduciária novos direitos creditórios em montante suficiente ao atendimento do Limite de Garantia, sendo que, em caso de substituição, tais direitos creditórios poderão ser provenientes de outros loteamentos, que não os listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, de modo que a substituição não abrangerá necessariamente direitos creditórios do mesmo loteamento a que estava vinculado o Recebível substituído, bastando apenas que os novos direitos creditórios atendam aos Critérios de Elegibilidade - Recomposição/Substituição, definidos no item 6.4 do Contrato de Cessão Fiduciária; e

d) tendo em vista que o Limite da Garantia não foi atingido até a presente data, em cumprimento ao disposto no item 6.4.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, as Partes pretendem formalizar o presente termo aditivo ao Contrato de Cessão Fiduciária ("Termo Aditivo"), nos termos e sob as condições estabelecidas no Contrato de Cessão Fiduciária.

III - CLÁUSULAS

1.1. Novos Direitos Creditórios: Diante das considerações acima expostas, serve o presente Termo Aditivo para formalizar a cessão fiduciária dos novos direitos creditórios em montante suficiente ao atendimento do Limite de Garantia, em observância ao disposto no Contrato de Cessão Fiduciária e transferir a titularidade fiduciária sobre os direitos creditórios a seguir descritos ("Novos Recebíveis"):

[inserir tabela com informações sobre os créditos a serem incluídos]

1.2. Direitos Creditórios Excluídos: Em atendimento ao item 6.6 do Contrato de Cessão Fiduciária, em decorrência da substituição da garantia, as Partes formalizam a liberação da Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios a seguir descritos ("Direitos Creditórios Excluídos")]:

[inserir tabela com informações sobre os créditos a serem excluídos]

1.3. Critérios de Elegibilidade: A Fiduciante declara que os Novos Recebíveis atendem aos Critérios de Elegibilidade - Recomposição/Substituição previstos no item 6.4 do Contrato de Cessão Fiduciária.

1.4. Definições: Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos no presente Termo de Aditivo terão o significado previsto no Contrato de Cessão Fiduciária.

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO
RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ

1.5. Registro: A Fiduciante obriga-se a realizar, às suas expensas, o registro do presente Termo Aditivo nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos em até 30 (trinta) dias a contar desta data.

As Partes ratificam, em todos os termos, o Contrato de Cessão Fiduciária, do qual o presente Termo Aditivo é parte integrante, complementar e indissociável, como se nele estivesse transcrito.

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)



15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO

Página 1/4 de assinaturas do Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia firmado, em [dia] de [mês] de [ano], entre a Alphaville Pelotas Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Brazilian Securities Companhia de Securitização, a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Alphaville Urbanismo S.A.


ALPHAVILLE PELOTAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Nome: Guilherme Puppi
Cargo: Diretor
Fiduciante
Nome: _____
Cargo: _____



(Continua na próxima página.)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

9.º

TABELIÃO DE NOTAS

Rua Marconi, 124 • 1º ao 6º andar • CEP 01042-000 • São Paulo
Telefone: (11) 3258-2611 - Fax: (11) 2174-6858
www.pontocartorio.com.br

Reconheço a(s) 02 firma(s) com valor econômico por semelhança de
GUILHERME DE PUPPI E SILVA, FREDERICO CINTRA DE BARROS, de
que dou fé.

São Paulo/Capital, 13 de Outubro de 2014. Valor Recebido R\$ 13,00
Em testº da verdade ANDRÉ BARRETO DA SILVA - Escr. aut.
Válido somente com selo de autenticidade. Selos pagos por verba
110504003037040202



15 OUT 14 924964

REGISTRO DE MICROFILMADO
RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ

Página 2/4 de assinaturas do Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia firmado, em [dia] de [mês] de [ano], entre a Alphaville Pelotas Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Brazilian Securities Companhia de Securitização, a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Alphaville Urbanismo S.A.



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Fiduciária

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

(Continua na próxima página.)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO
PROSECUTORIA DE CAPITAL

Página 3/4 de assinaturas do Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia firmado, em [dia] de [mês] de [ano], entre a Alphaville Pelotas Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Brazilian Securities Companhia de Securitização, a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Alphaville Urbanismo S.A.



SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

15OUT14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO

Página 4/4 de assinaturas do Termo Aditivo ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia firmado, em [dia] de [mês] de [ano], entre a Alphaville Pelotas Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Brazilian Securities Companhia de Securitização, a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e a Alphaville Urbanismo S.A.


ALPHAVILLE URBANISMO S.A.
Devedora
Nome: _____
Cargo: _____


Nome: _____
Cargo: _____



TESTEMUNHAS:

Nome: _____
RG nº: _____
CPF/MF nº: _____

Nome: _____
RG nº: _____
CPF/MF nº: _____

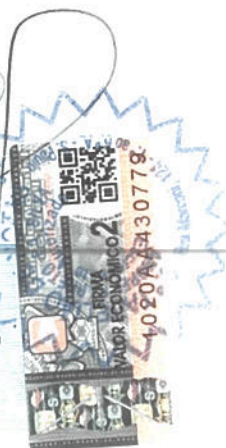
9.º

TABELIÃO DE NOTAS

Rua Marconi, 124 • 1º ao 6º andar • CEP 01047-000 • São Paulo
Telefone: (11) 3258-2611 • Fax: (11) 2174-6850
www.monocartorio.com.br

Reconheço a(s) 02 firma(s) com valor econômico por semelhança de GUILHERME DE PUPPI E SILVA, FREDERICO CINTRA DE BARROS, do que dou fé.

São Paulo/Capital, 13 de Outubro de 2014. Valor Recebido R\$ 13,00
Em testº da verdade ANDRÉ BARRETO DA SILVA Esc. Aut.
Válido somente com selo de autenticidade. Selos pagos por verba
110504003637630200



ANEXO III
Modelo de Relatório

alphaville

Relatório de Monitoramento / AUSA (XP / PAVARINI)
Data Base: Fechamento do Mês de SETEMBRO/2013

Saldo Devedor	R\$	50.000.000
Valor na data Base:		
Clausula 6.3.2. (I)		
Limite da Garantia:	141,27%	
Status:	OK	
Clausula 6.4.D- Performado (Substituição por A Performar)		
% do Recebíveis	137,03%	
Status:	OK	
Potencial a Incluir	15.000.000	
Clausula 6.5.1. (I) ou (II)		
% do Recebíveis	137,03%	
Status:	Acima	
Valor a Liberar	5.466.983	
Clausula 6.5.2.		
Movimentação dos Extratos >= 85%	1.700.000	
Recebíveis Previstos em Agosto	1.700.000	
% Sobre o Previsto do Mês	100,0%	
Status:	OK	

Contas Correntes - (CAIXA)		
Total		1.500.000
1	A	750.000
2	B	750.000

Contas Correntes - (EXTRATO MÊS AGOSTO)		
Fluxo Recebido no mês Anterior		1.700.000
1	A	850.000
2	B	850.000

Empresa	Desc. Empresa	Divisão	Empreendimento	% AUSA	Status	Termino	Carteira Total (Nominal)	Carteira % AUSA (Nominal)	Receíveis Inadimplent e (>90 dias)	Receíveis Líquidos	setembro-13	outubro-13	novembro-13	dezembro-13	janeiro-14	fevereiro-14	Acumulado		
Total Carteira												1.662.263	3.895.139	1.633.904	1.419.379	1.434.806	1.380.698	57.090.794	
Total Performado												1.662.263	3.895.139	1.633.904	1.419.379	1.434.806	1.380.698	57.090.794	
Total A Performar																			
X042	ALPHAVILLE CAMPC	N07X	CAMPO GRANDE 2		Performado		37.793.544	25.111.551	1.881.548	23.230.003	608.176	601.643	600.418	586.209	591.286	591.286	19.650.986		
L322	ALPHAVILLE BELEM	L32X	BELEM		Performado		39.304.808	33.439.037	5.734.064	27.704.973	749.845	2.482.112	691.585	535.317	565.804	533.382	22.146.927		
L322	ALPHAVILLE BELEM	L04X	BELEM 2		Performado		28.806.420	23.477.077	5.584.228	17.582.006	304.241	811.383	341.900	297.853	277.717	256.030	15.292.881		
% do Parcela												589.912	1.138.387	581.908	538.406	516.212	508.160	20.008.122	
X042	ALPHAVILLE CAMPC	N07X	CAMPO GRANDE 2		Performado		12.681.993	xxx	xxx	xxx	330.456	326.242	318.523	318.523	320.145	320.145	10.739.575		
L322	ALPHAVILLE BELEM	L32X	BELEM		Performado		5.865.771	xxx	xxx	xxx	170.444	556.083	154.762	114.630	120.377	114.295	4.635.180		
L322	ALPHAVILLE BELEM	L04X	BELEM 2		Performado		5.329.343	xxx	xxx	xxx	89.012	255.397	100.904	103.254	75.690	73.719	4.631.367		

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
5º OFÍCIO

15 OUT 14 924964

REGISTRADO E MICROFILMADO
RIO DE JANEIRO-CAPITAL-RJ

10º MICROFILMADO
SOR Nº
2062241
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-RJ