



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
3837034 - 1859104  
Custas: R\$  
Total 910,41  
Emi 644,27-PETJ 132,22-RID 16,85-MM 11,27-AC 0,22-FUNDEP-1  
32,21-FUNPERJ 32,21-FUNARREN 25,77  
Registrado e digitalizado em 15/10/2014



## 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 RIO DAS OSTRAS 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 07.886.606/0001-15, 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").

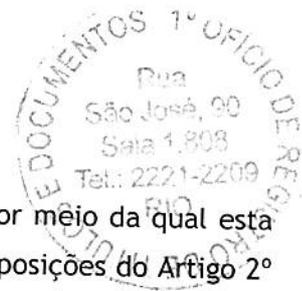
(adiante designadas em conjunto a Fiduciante, a Fiduciária, o Agente Fiduciário e a Devedora como "Partes" e, isoladamente, como "Parte").

### 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 signatures and initials]*



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 or initials.

Handwritten signature and the number '2'.



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 08 de janeiro de 2004, conforme alterado pela última vez em 01 de outubro de 2013 (“Acordo de Parceria”), com a Lei Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.725.500/0001-41, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Tenente Coronel Amado, nº 330, Centro (“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;

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,



B

3  
gmr  
/c



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 Rio das Ostras (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.

### III - CLÁUSULAS



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



## 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\$8.801.318,53 (Oito milhões, oitocentos e um mil reais, trezentos e dezoito e cinquenta e três 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 Rio das Ostras (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 Rio das Ostras (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.

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.



B

RF

5

C



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 Rio das Ostras (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;
- c) Juros remuneratórios: 8,38% a.a. (oito inteiros e trinta e oito centésimos por cento ao ano);



6



- 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 Rio das Ostras: A Fiduciante se obriga, de forma irrevogável e irrevogável, 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 19753-2 (“Conta Arrecadação Rio das Ostras”), sendo que o direcionamento dos Recebíveis a Conta Arrecadação Rio das Ostras 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 aos pagamentos dos Recebíveis, suficientes para a manutenção de tal Limite de Garantia, sejam depositados na Conta Arrecadação Rio das Ostras.



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number '79'.



3.1.2. Fica estabelecido que, por questões operacionais, os Recebíveis deverão ser direcionados para a Conta Arrecadação Rio das Ostras 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 Rio das Ostras.

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 Rio das Ostras.

3.2. Movimentação da Conta Arrecadação Rio das Ostras: Durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, a movimentação da Conta Arrecadação Rio das Ostras será realizada exclusivamente pela Fiduciária, sendo que a Fiduciante concorda que não poderá movimentar a Conta Arrecadação Rio das Ostras, 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 Rio das Ostras.

3.3. Liberação dos Recursos Depositados na Conta Arrecadação Rio das Ostras. 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 Rio das Ostras 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 Rio das Ostras, (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 no Itaú Unibanco S.A., agência nº 0910, conta nº 11011-3 ("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



3

Handwritten signature and initials.



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 Rio das Ostras, 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 irretroatável 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 Rio das Ostras; (ii) ser a única pessoa autorizada a movimentar a Conta Arrecadação Rio das Ostras, 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 Rio das Ostras: Caso a Conta Arrecadação Rio das Ostras 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.

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.



Handwritten signature and initials, including a circled 'B' and a checkmark.



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 Rio das Ostras e/ou sobre as transferências desses valores da Conta Arrecadação Rio das Ostras 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

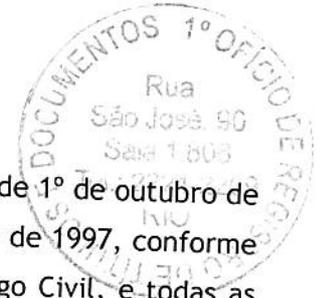
4.1. Execução da Cessão Fiduciária: Na hipótese de simples mora no cumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas, a propriedade sobre os Direitos Creditórios se consolidará em nome da Fiduciária, bem como todos os poderes que lhe são assegurados pela legislação vigente (excutindo extrajudicialmente 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 Rio das Ostras 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 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



Handwritten signature and initials, including the number 10.



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;
- 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



11

Handwritten signature and initials.



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:

a) a CCB consubstancia-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo verdadeiros todos os seus termos, valores e anexos nestes indicados;

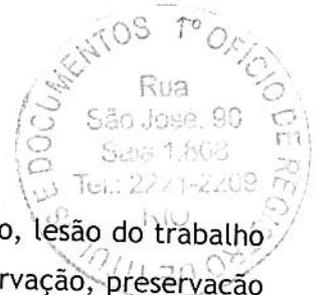


12



- b) os Direitos Creditórios, a Conta Arrecadação Rio das Ostras e os valores depositados na Conta Arrecadação Rio das Ostras 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 Rio das Ostras;
- 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 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;
- 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



B

A

M

A



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.

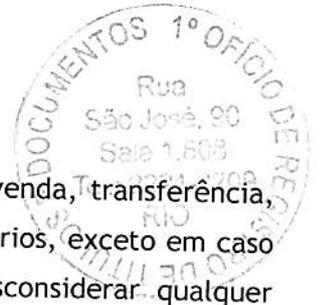
6.3 Obrigações da Fiduciante: Durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, a Fiduciante, obriga-se a:

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

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



15



qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, operação 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.

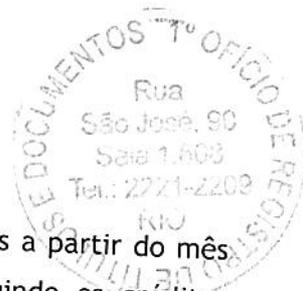
6.3.2. Para o cálculo do Limite de Garantia, que será efetuado em bases mensais, não serão considerados os Recebíveis que possuam histórico de inadimplemento por prazo superior a 90 (noventa) dias à época da verificação, os quais deverão ser objeto de substituição pela Fiduciante. O Limite de Garantia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

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

- Limite da Garantia: Valor a ser observado no último dia útil de cada mês, em cada Relatório de Monitoramento, e informado ao Agente Fiduciário;



16



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



Handwritten signature and initials, including a circled '3' and the number '18'.



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 Rio das Ostras, 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 Rio das Ostras 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 Rio das Ostras, no último dia útil de cada mês.

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



19  
*[Handwritten signature]*



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 Rio das Ostras, no último dia útil de cada mês.

6.5.2. Caso os valores efetivamente depositados na Conta Arrecadação Rio das Ostras tenham sido inferiores à 85% do fluxo de Recebíveis previsto no último Relatório de Monitoramento, não haverá liberação dos valores depositados na Conta Arrecadação Rio das Ostras 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:

- a) vender, ceder, transferir ou de qualquer maneira gravar, onerar ou alienar os respectivos Recebíveis enquanto estiverem sujeitos à Cessão Fiduciária objeto da



20  
Handwritten signature and initials



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 Comprobatórios à Fiduciária, quando solicitados na forma deste Contrato de Cessão Fiduciária,



21



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.

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



22



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.

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:.



23



*Para a Fiduciante:*

**ALPHAVILLE RIO DAS OSTRAS 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.**

Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 9º andar

São Paulo - SP

CEP: 05425-070



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number 24.



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.

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.



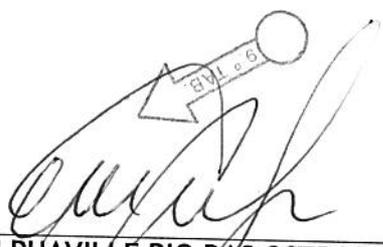
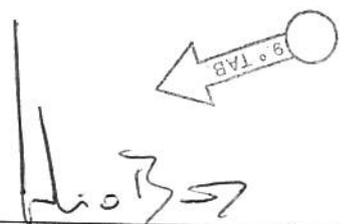
Handwritten signature and initials, including the number 26.

10º MICROFILMADO  
 SOB Nº  
 . . 2062243  
 10º OFICIAL DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-SP

TÍTULOS E DOCUMENTOS 1º OFÍCIO DE  
 Rua  
 São José, 60  
 Tel: 2221-2209

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 Rio das Ostras 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.

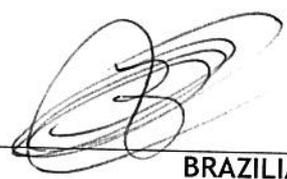
- VAMPRE  
 A FERREIRA  
 TORIZADA  
 APITAL

ALPHAVILLE RIO DAS OSTRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Guilherme Puppi Diretor Fiduciante

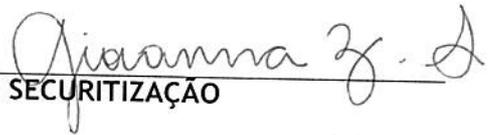
Nome: Alphaville Urbanismo S.A  
 Cargo:





BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Zenilda Cassimira P. Ghercov Procuradora Fiduciária



Giovanna Zoppi Scallet Procuradora

Nome:  
 Cargo:

(Continua na próxima página)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

149 TABELÃO VAMPRE  
 ROSAN  
 ESCR  
 SÃO  
 VALOR ECONÔMICO 2  
 1047AB019265

Vampre 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. E.Seg: 47690232.13:16:40h  
 RT13,60 SELOS/1047AB19265  
 Válido somente com o selo de autenticação



10º MICROFILMADO SOB Nº  
**2062243**  
 10º OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-SP

DOCUMENTOS 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-SP  
 Rua São José 90  
 São José 1.303

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 Rio das Ostras 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.

8º OFÍCIO DE NOTAS

*Malthus*  
 SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário  
**Malthous Gomes Faria**  
 Nome: CPF: 059.133.117-69  
 Cargo:

*Guilherme Puppi*

**Guilherme Puppi**  
 Diretor  
 Alphaville Urbanismo S.A.  
 Nome:  
 Cargo:

*Malthous*

**ALPHAVILLE URBANISMO S.A.**  
 Devedora

Poder Judiciário - TJERJ  
 Corregedoria Geral de Justiça  
 Selo de Fiscalização Eletrônica  
**EAHZ 47729 FCD**  
 Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

1o. Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
 Cidade do Rio de Janeiro  
 Rua São José, 90 - 808 - Centro - Rio de Janeiro - (21) 2221-2209  
 Apresentado hoje, protocolado e registrado em mídia ótica sob o No. **1859104**  
 Rio de Janeiro, 15/10/2014  
 CYNTHIA CAMERINI MAGALHAES  
 02102626725

8º OFÍCIO DE NOTAS / RJ - Tabelião Gustavo Bandeira  
 Rua da Assembleia, Nº 10 - 55.114 - Centro - Rio de Janeiro - RJ  
 Reconheço por semelhança a firma de: **MALTHOUS GOMES FARIA**  
 Cod: XXXXXXXXZFR3  
 Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2014, Conf. por: *[Assinatura]*  
 Em testemunho da verdade. Serventia Pública  
 TABELIÃO DE NOTAS - RJ  
 TIAAGO ZOP FENREIRA  
 EAOI-72438 NMG Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>  
 Escritório: Rua da Assembleia, 10 - Centro - Rio de Janeiro - RJ  
 Telefone: (21) 2221-2209

TESTEMUNHAS:

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

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

TABELIÃO DE NOTAS  
 Rua Marconi, 124 - 3º ao 6º andar - CEP 01047-000 - São Paulo  
 Telefone: (11) 3258-2611 - Fax: (11) 2174-6855  
 www.nonocartorio.com.br

Reconheço a(s) 02 firma(s) com valor econômico por semelhança de **QUILHERME DE PUPPI E SILVA, FREDERICO CINTRA DE BARROS**, do que dou fé.  
 São Paulo/Capital, 13 de Outubro de 2014. Valor Recebido R\$ 13,80  
 Em testº da verdade **ANDREI BARRETO DA SILVA** - Escr. Aut.  
 Válido somente com selo de autenticidade. Selos pagos por verba  
 110504803837448182

1020AA430792

ALPHAVILLE JURÍDICO

*938*  
*[Assinatura]*  
 28



ANEXO I

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

I) Alphaville Rio das Ostras

Empreendimento imobiliário regido pela Lei 6.766/79.

Registro: R.01 da matrícula 5579 do Registro Geral de Imóvel - Cartório de Ofício Único de Rio das Ostras.

Proprietária: Lei Empreendimento imobiliários Ltda., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Tenente Coronel Amado, nº 330, Macaé/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.725.500/000-41.

Descrição dos lotes e respectivos percentuais dos recebíveis cedidos fiduciariamente: R\$8.801.318,53 (Oito milhões, oitocentos e um mil, trezentos e dezoito reais e cinquenta e três centavos) lotes, assim descritos:

ADQUIRENTE	CPF/CNPJ	LOTE	PARTICIPAÇÃO DA FIDUCIANTE	VALOR NOMINAL DA PARTICIPAÇÃO	CONTA DE ARRECADAÇÃO
ADOLFO RAFAEL PEREZ ARENAS	06127815770	E201	58,00%	R\$ 54.728,27	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
A- GOULART CONSULTORIA EMPREENDIMENTOS E PROJETOS LTDA	04937643000117	F207	58,00%	R\$ 20.241,68	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
AICITEL COMERCIO DE PROD. E EQUIPAMENTOS ELETRONICOS	07810779000150	Z217	58,00%	R\$ 25.366,91	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
ALCIMAR GOMES DE OLIVEIRA	56141807704	I286	58,00%	R\$ 111.294,68	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
ANA CAROLINA CARVALHO PAES PIN	07238178630	F205	58,00%	R\$ 9.541,27	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
ANDERSON KALEDE DE ALMEIDA	09155334725	Q222	58,00%	R\$ 86.949,84	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
ANDERSON OLIVEIRA DE SOUZA	04456376767	Z211	58,00%	R\$ 49.425,21	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
ANDRE DE PAULA PORTUGAL	03080017706	R220	58,00%	R\$ 173.972,79	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
ANDREIA MARIA CANDIDO LAURINDO	08290622708	E208	58,00%	R\$ 55.570,98	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
ANTONIO CARLOS DA SILVA	02559183722	P215	58,00%	R\$ 12.063,26	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
ANTONIO CARLOS DE CARVALHO	76552993749	N207	58,00%	R\$ 40.909,67	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
ASTOLFO NOGUEIRA VALENTIM	90017951704	E222	58,00%	R\$ 14.485,98	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
BARRY MAURICE NEWMAN	05940547702	I235	58,00%	R\$ 17.924,15	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
BEM ESTAR MEDICINA FISICA E REABILITAÇÃO	05152283000100	J201	58,00%	R\$ 105.091,35	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
BENY PITROWSKY JUNIOR	09311836770	Z226	58,00%	R\$ 117.142,70	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3



BRUNA SAMPAIO FONTES LIMA	10250539748	P225	58,00%	R\$ 106.638,16	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
CARLA ANDREIA DA COSTA TEIXEIRA	01659767725	B216	58,00%	R\$ 33.506,29	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
CARLA ENNE DE PAULA	97327875700	G216	58,00%	R\$ 51.020,95	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
CARLOS ALBERTO BARBIERO	23270799772	P211	58,00%	R\$ 33.547,48	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
CARLOS MARCONE RIBEIRO DE CARVALHO	05570068724	O218	58,00%	R\$ 14.544,61	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
CASSIO FERNANDO MONTE POLI	30687998808	Z220	100,00%	R\$ 66.783,57	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
CELSO GRACIANO DE ALMEIDA JUNI	03557971783	G211	58,00%	R\$ 33.450,46	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
CESAR AUGUSTO MARTINS VAZ	35095687372	X201	58,00%	R\$ 189.674,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
CHARLES GALLOTTI VIEIRA	02040117954	J221	58,00%	R\$ 11.296,78	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
CHARLES GALLOTTI VIEIRA	02040117954	J222	58,00%	R\$ 11.296,78	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
CHARLES GALLOTTI VIEIRA	02040117954	J223	58,00%	R\$ 11.296,78	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
CLAUDIO ALBERTO LUCAS DE OLIVEIRA	03935168730	A211	100,00%	R\$ 53.882,04	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
CLAUDIO ALEXANDRE FERREIRA	02074513704	R222	58,00%	R\$ 154.889,34	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
CLAUDIO EDUARDO JATKOSKI FERNA	94392650782	I281	58,00%	R\$ 53.199,37	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
CLOVIS GALDINO A. FILHO	91430330759	A218	58,00%	R\$ 31.853,32	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
CRISTIANE MARAVILHA SOARES	07057062737	E206	58,00%	R\$ 30.540,64	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
D ARC E SANTORIO LOCACOES	08864429000139	V207	58,00%	R\$ 34.825,47	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
D ARC E SANTORIO LOCACOES	08864429000139	V210	58,00%	R\$ 33.242,96	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
D ARC E SANTORIO LOCACOES	08864429000139	V211	58,00%	R\$ 33.242,96	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
D ARC E SANTORIO LOCACOES	08864429000139	V212	58,00%	R\$ 33.242,96	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
DAVID ALEXANDER DOS SANTOS BRO	05966996709	N209	58,00%	R\$ 11.102,84	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
DIGCRED SERVIÇOS DE INT. E NEG	11437344000189	I275	58,00%	R\$ 43.556,82	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
EDINO TAVEIRA ZANIBONI	27844427647	M202	58,00%	R\$ 12.938,07	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
EDINO TAVEIRA ZANIBONI	39117200768	M201	58,00%	R\$ 13.279,09	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
EDSON ZUKERAN	08681516701	P202	58,00%	R\$ 143.465,14	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
EDUARDO CARVALHO PAES PINHEIRO	07238180618	E202	58,00%	R\$ 9.659,71	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
EDUARDO TRINDADE BARBOSA	01784010723	J226	58,00%	R\$ 32.401,62	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
EDUARDO ZUKERAN	08774441701	Q204	58,00%	R\$ 142.268,25	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
EDUARDO ZUKERAN	08774441701	Q205	58,00%	R\$ 142.719,09	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
ELLEN CLAUDIA ENGHOLM	22102246833	Y201	58,00%	R\$ 16.866,85	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
ERIC FROSSARD CARVALHO	00729656730	G212	58,00%	R\$ 33.019,13	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
EUGENIO VIEIRA VALENÇA	85344850700	G208	58,00%	R\$ 42.034,96	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
EVANDRO DE ARVALHO E SILVA	07476009703	Z206	58,00%	R\$ 126.136,26	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3



FABIANA MARTINS DE SOUZA	20537599843	I268	58,00%	R\$ 190.696,91	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
FABIO JOSE OLIVEIRA SANTANA GO	08466091777	Z213	58,00%	R\$ 111.399,16	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
FABIO ROBERTO NOTRISPE	16599095895	E209	58,00%	R\$ 25.521,15	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
FELIPE MOREIRA MATOSO RIBEIRO	09245939707	I206	58,00%	R\$ 134.624,20	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
FERNANDA CANDIDA DE SOUZA	05533728740	I269	58,00%	R\$ 42.116,54	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
FERNANDA SOUZA PINTO DE FREITA	10165521651	V202	58,00%	R\$ 17.069,20	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
FERNANDO MARIO LOPES COSTA	01476994790	P228	58,00%	R\$ 69.929,14	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
FLAVIA BERBERT DE PAULA MAZZIO	08873385770	N205	58,00%	R\$ 21.586,28	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
FLAVIO AUGUSTO DE AGUIAR BERTI	28222412876	Z221	100,00%	R\$ 68.065,38	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
FRANCISCO LUIZ PEREIRA DE OLIVEIRA	07841243707	I256	58,00%	R\$ 19.606,60	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
GEISA CESARIO CAMPOS SCHRADER	07694376724	H203	58,00%	R\$ 42.628,58	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
GUARACIARA DE ASSIS SIQUEIRA	49093932772	J225	58,00%	R\$ 40.062,19	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
GUSTAVO CESAR DE CARVALHO	24417319120	I208	58,00%	R\$ 122.741,24	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
ISABELA CRISTINA DRAPELA BUENO	21953402828	H204	58,00%	R\$ 16.552,15	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
IVAN DE ALMEIDA CASTRO	07934143770	U209	58,00%	R\$ 37.882,00	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
IVAN DE ALMEIDA CASTRO	07934143770	U210	58,00%	R\$ 38.379,31	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
IVAN DE ANDRADE MONTEIRO FILHO	53708741749	N213	58,00%	R\$ 45.176,49	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
JALINE BARBOSA CAMPOS PASCOAL	09181463723	N212	58,00%	R\$ 84.803,88	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
JOAO AILTON GALLERANI	70276897820	A219	58,00%	R\$ 17.956,99	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
JOÃO MANOEL DE SOUZA ARAUJO	01301877719	P208	58,00%	R\$ 116.516,86	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
JOAQUIM FLAVIO NOGUEIRA SIMOES	40300544715	O220	58,00%	R\$ 40.525,39	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
JOEL VIEIRA SOARES	91295378787	J202	58,00%	R\$ 46.102,26	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
JOEL VIEIRA SOARES	91295378787	J203	58,00%	R\$ 31.047,70	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
JOICI MENDONCA MUNIZ GOMES	09763530750	Z210	58,00%	R\$ 116.845,54	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
JONATAS BRANDAO AGUIAR	11692563769	E214	58,00%	R\$ 12.143,46	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
JONATHAS DAVID DE LIMA LOPES	05431779710	I260	58,00%	R\$ 75.940,42	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
JOSE ALEXANDRE BARBOSA DE LIMA	09158769811	I222	58,00%	R\$ 98.442,76	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
JOSE CICERO MORAIS DE LACERDA	98277057415	H209	58,00%	R\$ 23.267,87	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
JOSE NILSON MORAIS DE LACERDA	37657682434	Y203	58,00%	R\$ 43.687,35	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
JOSE OCTAVIO ROCHA NETO	02850896683	I243	58,00%	R\$ 31.927,17	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
JOSE RENATO DA SILVA	07439206789	I237	58,00%	R\$ 37.363,29	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
JOSE WALDIR SANTOS MONTEIRO	64862909787	H208	58,00%	R\$ 83.059,98	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
JOSE WALMIR MOREIRA DIAS	10169393534	G207	58,00%	R\$ 37.118,71	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3

10º MICROFILMADO  
 SOB Nº  
 . . 2062243  
 10º OFICIAL DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-SP

DOCUMENTOS 1º OFÍCIO DE REGISTRO  
 Rua  
 São José, 90  
 São Paulo, SP  
 01001-000

JOVINO CESAR VIANA	73183881772	P227	58,00%	R\$ 63.508,83	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
KLEBERSON GOMES DE CARVALHO	04901228684	E207	58,00%	R\$ 28.892,19	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
LAURO CUNHA CAVOUR PEREIRA	52522903772	X214	58,00%	R\$ 28.912,35	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
LEIDE MARA RIBEIRO PINTO	03287116673	H201	58,00%	R\$ 19.223,14	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
LEONARDO PINZON	92235573053	I242	58,00%	R\$ 60.022,46	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
LEONARDO SIMAO ALCANTARA	09300531760	R204	58,00%	R\$ 46.949,71	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
LINCOLN RIBEIRO FACUNDO DE SOUZA	30878672842	X219	58,00%	R\$ 14.685,17	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
LUCAS DE SA GUEDES	04522200684	P222	58,00%	R\$ 107.889,56	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
LUCAS DOS ANJOS LEAL	00417767048	I236	58,00%	R\$ 173.929,34	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
LUCIANA CRISLEY DE OLIVEIRA PR	01200553683	P206	58,00%	R\$ 61.345,56	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
LUIS CARLOS PEREIRA DA SILVA	88839842772	F213	58,00%	R\$ 85.311,36	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
LUIZ FRANCISCO PINHEIRO	40892239700	I231	58,00%	R\$ 51.750,42	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
LUIZ GUSTAVO BAPTISTELLA MAZZO	30672668890	E224	58,00%	R\$ 12.146,52	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
LUMAR R. OSTRAS MAT. LTDA	05728775000100	A209	100,00%	R\$ 53.943,48	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
MADALENA SANTOS VIEIRA	02970085607	F216	58,00%	R\$ 31.801,16	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
MARCELO BATISTA RIZZO	95259090772	O209	58,00%	R\$ 85.441,46	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
MARCELO FERREIRA BATALHA	08253752741	I201	58,00%	R\$ 43.887,59	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
MARCELO LEAL PONTES	03041512700	V213	100,00%	R\$ 57.315,44	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
MARCIA DE CASTRO GALVAO GADBEM	73743402653	D202	58,00%	R\$ 35.653,89	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
MARCIA NEVES TIRADENTES	49430637720	G213	58,00%	R\$ 33.019,13	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
MARCIO ANDRE SOUSA DOS SANTOS	51014599253	P217	58,00%	R\$ 37.682,63	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
MARCOS ANDREY SOUSA DOS SANTOS	51078708215	I246	58,00%	R\$ 9.842,51	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
MARCOS MAROTTI SALES	97233234787	F214	58,00%	R\$ 16.772,29	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
MARCOS MAROTTI SALES	97233234787	F224	58,00%	R\$ 15.380,99	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
MARCOS VINICIUS PATRICIO DOS SANTOS	78794552720	N204	58,00%	R\$ 57.695,00	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
MARIA DE FATIMA LOBO VELHO	05212604770	Z214	58,00%	R\$ 50.045,69	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
MARIA DE FATIMA LOBO VELHO	05212604770	Z215	58,00%	R\$ 15.474,41	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
MARISA MARINHO SILVA	87339269720	F220	58,00%	R\$ 31.607,86	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
MAURICIO CARVALHO PAES PINHEIRO	05002942679	B212	58,00%	R\$ 10.357,73	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
MAURICIO RUBINSZTAJN	46204318772	P201	58,00%	R\$ 103.093,32	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
MAXIMO ROBERTO PALMA CORDOVA	06139530709	X207	58,00%	R\$ 147.858,01	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
MICHELY KARLA DA SILVA RODRIGUES	04989154681	Z212	58,00%	R\$ 62.026,41	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
MONICA DE MOURA MANGER GRIPP	01768518793	Z218	58,00%	R\$ 54.699,96	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3

937  
 3  
 c

10º

MIGROFILMADO  
SOP Nº

. 2062243

1º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-SP

NARCILENE MACHADO RODRIGUES	00431520747	P210	58,00%	R\$ 107.552,62	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
NATANAEL DA SILVA DO VALLE	03021847757	J216	58,00%	R\$ 42.127,59	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
NATHANY PASSOS CATEIN	11176540793	I271	58,00%	R\$ 39.229,22	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
NELSON LEAL BASTOS FILHO	24049298791	I267	58,00%	R\$ 35.607,09	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
NILO SERGIO DIAS MOREIRA	02937313736	Q201	58,00%	R\$ 157.511,52	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
NILO SERGIO DIAS MOREIRA	02937313736	Q220	58,00%	R\$ 151.912,41	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
NORMANDO TAMOYO DE MEDEIROS	02449423745	R214	58,00%	R\$ 33.977,35	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
ORLANDO SCARINGI FILHO	61022470868	R212	58,00%	R\$ 37.374,02	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
ORLANDO SCARINGI FILHO	61022470868	R213	58,00%	R\$ 37.418,98	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
PATRICIA CARVALHO PAES PINHEIRO	07031746655	T214	58,00%	R\$ 13.388,26	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
PATRICIA DA SILVA PACHECO	10391929712	I226	58,00%	R\$ 81.262,66	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
PAULO CESAR SOUZA DO ROSARIO	74357050715	F203	58,00%	R\$ 12.016,18	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
PAULO PINTO PARANHOS FILHO	46693572715	T207	58,00%	R\$ 30.958,05	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
PEDRO LUIS MATHIAS NETTO	91995680800	G215	58,00%	R\$ 25.446,93	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
PEDRO LUIS MATHIAS NETTO	91995680800	K201	100,00%	R\$ 144.648,49	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
PEDRO ROGERIO PINHEIRO	87898292715	I221	58,00%	R\$ 67.212,09	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
PETER HERMAN MAY	28468775304	I265	58,00%	R\$ 35.934,46	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
PETTERSON DOS SANTOS MOURA	03937373730	T206	58,00%	R\$ 19.473,80	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
PLINIO MARCOS DIB BICEGO	04494285676	I230	100,00%	R\$ 72.093,64	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
RAFAEL CURTINHAS DA CUNHA	07599922741	Q210	58,00%	R\$ 44.162,61	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
RAFAEL DA SILVA LIMA	05493824701	Z208	58,00%	R\$ 65.421,52	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
RAFAEL PEÇANHA GOMES	09988224770	I216	58,00%	R\$ 133.353,28	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
RAPHAEL FERRAZ SANTOS	08824196683	I228	58,00%	R\$ 48.807,96	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
REGIANE CRISTINA DIAS PINTO	03948922756	V209	58,00%	R\$ 33.242,96	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
REIMAR FIGUEIREDO DA CRUZ	08386107812	Q203	58,00%	R\$ 27.057,79	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
RICARDO RODRIGUES ROCHA	89674669787	I203	58,00%	R\$ 115.953,96	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
RICARDO STOLF NETO	00510104967	D208	58,00%	R\$ 33.115,78	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
ROBERTO GONCALVES ROCHA	00669045799	F217	58,00%	R\$ 47.802,16	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
ROBSON MAIA DOS REIS	00856772720	P204	58,00%	R\$ 98.007,19	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
RODOLFO TANUS MADEIRA	49053930787	D204	58,00%	R\$ 32.799,72	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
RODRIGO EDUARDO NIQUINI DA COSTA	04044447683	Y206	58,00%	R\$ 11.590,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
RODRIGO OSTMANN OLIVEIRA	06898663720	H210	58,00%	R\$ 12.101,13	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3
RODRIGO OSTMANN OLIVEIRA	06898663720	M209	58,00%	R\$ 33.768,99	CONTA DE ARRECADAÇÃO - COSTA DO SOL 3

ROMULO OSTMANN OLIVEIRA	07797049750	M203	58,00%	R\$ 61.222,07	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
RONALDO MATTOS DA SILVA LIMA	41076664768	Z207	58,00%	R\$ 26.842,39	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
SATIO TANIGUTI	05268339710	H211	58,00%	R\$ 7.018,57	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
SERGIO CAMPOS LOIOLA	11355427754	I218	100,00%	R\$ 56.882,22	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
SILAS FARIAS DE MOURA	48253626720	M205	58,00%	R\$ 46.683,77	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
SUEN MARCET SANTIAGO DE MACEDO	04188992743	K202	58,00%	R\$ 114.705,27	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
TANIA MARIA MENDONCA SILVA	22456783204	S213	58,00%	R\$ 17.299,68	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
TELIO BRAZ BOAVENTURA	02320705805	F225	58,00%	R\$ 31.328,95	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
THIAGO QUINTAL DE SOUZA ARAUJO	10519397711	P220	58,00%	R\$ 48.615,25	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
UBIRANICE BARROS FERNANDES	14772361472	B214	58,00%	R\$ 9.042,27	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
ULTRACANAA MACAE LOC E TRANSPORTES LTDA	08767927000163	Z205	58,00%	R\$ 38.642,38	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
VALERIA BARBOSA CALVO	07617853700	H205	58,00%	R\$ 39.667,78	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
VERA LUCIA NICACIO DIAS	56818998704	R202	58,00%	R\$ 16.334,61	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
VILSON DA COSTA LEITE	57097585749	R207	58,00%	R\$ 43.432,71	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3
VIVIANE TATAGIBA BORGES	91725135787	F204	58,00%	R\$ 26.187,02	CONTA DE ARRECAÇÃO - COSTA DO SOL 3

R\$ 8.801.318,53



## ANEXO II

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

#### I - PARTES

Pelo presente termo, as partes:

**ALPHAVILLE RIO DAS OSTRAS 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 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.

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.)

37

10º MICROFILMADO  
 SOR Nº  
 . . 20 62243  
 10º OFICIAL DE REGISTRO DE  
 TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-SP

DOCUMENTOS 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-SP  
 Rua  
 São José, 90  
 São 1.603

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 Rio das Ostras 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.

*(Handwritten signature)*  
 Guilherme Puppi  
 Diretor  
 Alphaville Urbanismo S.A.  
 Cargo:

*(Handwritten signature)*  
 Fiduciante  
 Nome:  
 Cargo:

(Continua na próxima página.)

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

Rua Marconi, 124 - 1º ao 6º andar - CEP 01047-000 - São Paulo  
 Telefone: (11) 3288-2611 - Fax: (11) 2174-6858  
 www.monofortorio.com.br

**TABELIÃO DE NOTAS**

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\$ 13,80  
 Em testº da verdade ANDRÉ BARRETO DA SILVA - Escr. aut.

\*Válido somente com selo de autenticidade e selos pagos por verba\*  
 110594003637430100

10 DE NOTAS  
 ANDRÉ BARRETO DA SILVA  
 Autorizado  
 Rua Marconi, 124 - 1º ao 6º andar - São Paulo - SP - A. A. 110594003637430100

1020A 430793

*(Handwritten mark)*

*(Handwritten mark)*



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 Rio das Ostras 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:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

(Continua na próxima página.)

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



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 Rio das Ostras 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:



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 Rio das Ostras 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 Puppi  
Diretor  
Alphaville Urbanismo S.A  
Nome:  
Cargo:

  
ALPHAVILLE URBANISMO S.A.  
Devedora  
Nome:  
Cargo:





TESTEMUNHAS:

Nome: \_\_\_\_\_  
RG nº: \_\_\_\_\_  
CPF/MF nº: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_  
RG nº: \_\_\_\_\_  
CPF/MF nº: \_\_\_\_\_

Rua Marconi, 124 • 1º ao 6º andar • CEP 01047-000 • São Paulo  
Telefone: (11) 3258-2611 - Fax: (11) 2174-6858  
www.monocartofrio.com.br

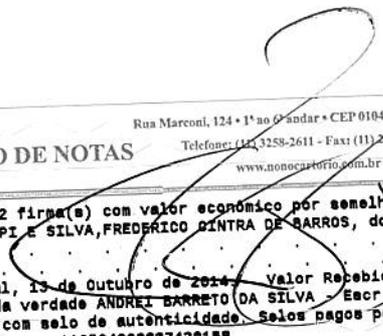
**TABELIÃO DE NOTAS**

Reconheço a(s) 02 firma(s) com valor econômico por semelhança de  
GUILHERME DE PUPPI E SILVA, FREDERICO DINTRA 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\*  
110504003037420158






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: R\$ 50.000.000

Cláusula 6.3.2. (i)  
Limite da Garantia: 141,27%  
Status: OK

Cláusula 6.4.D - Performado (Substituição por A Performar)  
% do Recebíveis 137,03%  
Status: OK  
Potencial a Incluir R\$ 15.000.000

Cláusula 6.5.1. (j) ou (l)  
% do Recebíveis 137,03%  
Status: Acima  
Valor à Liberar R\$ 5.466.983

Cláusula 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

100 MICROFILMADO  
SOR Nº  
.. 2062243  
10º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL-SP

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	Cateira Total (Nominal)	Cateira % AUSA (Nominal) e (90 dias)	Recebíveis Inadimplentes	Recebíveis Líquidos	setembro-13	outubro-13	novembro-13	dezembro-13	janeiro-14	fevereiro-14	Acumulado
Total Cateira							105.904.772	82.027.665	13.199.839	68.516.983	1.662.263	3.895.139	1.633.904	1.419.379	1.434.805	1.380.698	57.090.794
Total A Performar							105.904.772	82.027.665	13.199.839	68.516.983	1.662.263	3.895.139	1.633.904	1.419.379	1.434.805	1.380.698	57.090.794
K042	ALPHAVILLE CAMPC	I97X	CAMPO GRANDE 2	25,111.551	Performado		37.793.544	1.881.548	23.230.003	608.176	601.643	600.418	596.209	591.286	591.286	19.650.986	
L322	ALPHAVILLE BELEM	L32X	BELEM	33.439.037	Performado		39.304.808	5.724.064	27.704.973	749.845	2.482.112	691.585	535.317	565.804	533.382	22.146.927	
L322	ALPHAVILLE BELEM	L84X	BELEM 2	23.477.077	Performado		28.806.420	5.584.228	17.582.006	304.241	811.383	341.900	297.853	277.717	256.030	15.292.881	
% do Parcela							23.877.107	1.138.337	581.908	536.406	589.972	1.138.337	581.908	536.406	516.212	508.160	20.006.172
K042	ALPHAVILLE CAMPC	I97X	CAMPO GRANDE 2	330.455	Performado		12.681.993	326.907	326.907	330.455	326.907	326.907	318.523	320.145	320.145	10.739.575	
L322	ALPHAVILLE BELEM	L32X	BELEM	5.865.771	Performado		5.865.771	586.083	586.083	170.444	556.083	154.762	114.630	120.377	114.295	4.635.180	
L322	ALPHAVILLE BELEM	L84X	BELEM 2	5.329.343	Performado		5.329.343	89.012	255.397	89.012	255.397	100.904	103.254	75.690	73.719	4.631.367	



*[Handwritten signatures and initials]*