

35

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 URBANISMO S.A., sociedade anônima, 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 ("Fiduciante"); e

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, 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"); e

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");

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

II - CONSIDERANDO QUE:

a) a Fiduciante 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 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");



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and a signature that appears to be 'gbr'.

- b) em decorrência da concessão do Financiamento Imobiliário, a Fiduciante 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 11.360.261/0001-39 ("Fiduciante Belém"), a Fiduciária e o Agente Fiduciário em 26 de agosto de 2013 ("Cessão Fiduciária de Recebíveis Belém") e (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");



- f) foi verificada a inobservância do Limite de Garantia (conforme definido na Cessão Fiduciária de Recebíveis Belém e na Cessão Fiduciária de Recebíveis Campo Grande), sendo necessária a recomposição da garantia em montante suficiente ao atendimento do Limite de Garantia, nos termos dos itens 5.1.1. do Contrato de Cessão e 6.4 da Cessão Fiduciária de Recebíveis Belém e da Cessão Fiduciária de Recebíveis Campo Grande;
- 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 16 de julho de 2009, conforme aditado de tempos em tempos ("Acordo de Parceria"), com a Metalquim Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Sorocaba, Estado de São Paulo, na Rua Arthur Gomes, nº 427, sala 03, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.411.885/0001-00 ("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, 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 de Arrecadação Itu (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

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 Fiduciante, 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); e (b) da totalidade (1) dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante contra o 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 de Arrecadação Itu (abaixo definida), independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; e (2) dos direitos sobre a Conta de Arrecadação Itu (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.

1.1.4. Conforme previsto no item 1.1 acima, a Fiduciante e o Agente Fiduciário reconhecem que parte dos recursos que transitarão pela Conta de Arrecadação Itu (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 (abaixo definida) 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);
- 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 de Arrecadação: A Fiduciante se obriga, de forma irrevogável e irretratável, a fazer com que, durante a vigência deste Contrato de Cessão Fiduciária, todos os Recebíveis sejam direcionados diretamente para a conta corrente de sua titularidade, mantida no Itaú Unibanco S.A., agência nº 8541, conta nº 16994-5 ("Conta de Arrecadação Itu"), sendo que o direcionamento dos Recebíveis a Conta de Arrecadação Itu 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, seja observado e os valores correspondentes aos pagamentos dos Recebíveis, suficientes para a manutenção de tal Limite de Garantia, sejam depositados na Conta de Arrecadação Itu.

3.1.2. Fica estabelecido que, por questões operacionais, a partir do mês de julho de 2014, os Recebíveis deverão ser pagos na Conta de Arrecadação Itu.

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

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

3.3. Liberação dos Recursos Depositados na Conta de Arrecadação. 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 de Arrecadação Itu 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 de Arrecadação, (a) desde que a Fiduciante 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 02111-2 ("Conta Movimento") no dia útil imediatamente subsequente ao seu recebimento e verificação do saldo. Os recursos transferidos para a Conta Movimento, nos termos desta Cláusula, serão de livre e exclusiva movimentação e utilização pela Fiduciante. Os Recebíveis não poderão ser transferidos conforme previsto nesta Cláusula na ocorrência e enquanto estiver em curso um Evento de Retenção.

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

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



3.4.1. A Fiduciante e a Fiduciária, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável consoante os artigos 684 e 685 do Código Civil, nomeiam e constituem o Agente Fiduciário seu procurador para, em qualquer hipótese, nos termos deste Contrato de Cessão Fiduciária (i) consultar diariamente as informações constantes na Conta de Arrecadação Itu; (ii) ser a única pessoa autorizada a movimentar a Conta de Arrecadação Itu, 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 das Conta de Arrecadação: Caso a Conta de Arrecadação Itu venham e/ou evidenciem 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. Aplicar-se-á à presente Cessão Fiduciária, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.427 e 1.436 do Código Civil.

3.7. 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 de Arrecadação Itu e/ou sobre as transferências desses valores da Conta de Arrecadação Itu para quaisquer outras contas.

3.8. 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.

CLÁUSULA QUARTA- EXECUÇÃO DA GARANTIA



9



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 (executando 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 nas Conta de Arrecadação Itu 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 judicia" e "ad negotia", incluindo, ainda, os previstos no artigo 66 B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, no Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado, no artigo 19 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, no artigo 293 do Código Civil e nas demais disposições do Código Civil, e todas as faculdades previstas na Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada, desde que os poderes "ad judicia" 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 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: A Fiduciante declara e garante 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;

b) os Direitos Creditórios, a Conta de Arrecadação Itu e os valores depositados na Conta de Arrecadação Itu 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 de Arrecadação Itu;

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 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, as Conta de Arrecadação Itu, 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 qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado de uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição de quaisquer dos Direitos Creditórios, exceto em caso de antecipação dos mutuários, ou ainda, que possa restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato de Cessão Fiduciária;

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

d) defender-se, de forma tempestiva, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Direitos Creditórios e/ou o cumprimento das



Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios descrevendo o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante.

6.3.1. Além das situações previstas em lei, caso, em qualquer hipótese, inclusive em razão do pagamento ou pagamento antecipado dos Recebíveis, o Limite de Garantia 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 inadimplimento 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;
- 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 de Arrecadação Itu, 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



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and a signature that appears to be 'J. B. S. 16'.

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 de Arrecadação Itu, em até 05 (cinco) dias da Data de Verificação de Garantia (abaixo definida).

6.4. 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 realizados (que possuam, ao menos, 70% (setenta por cento) de evolução da obra), desde que o valor total de Recebíveis dos empreendimentos realizados (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.

6.5. 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 de Arrecadação Itu, 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 de Arrecadação Itu 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 de Arrecadação Itu, 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:

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 de Arrecadação Itu, no último dia útil de cada mês.



6.5.2. Caso os valores efetivamente depositados na Conta de Arrecadação Itu tenham sido inferiores à 85% do fluxo de Recebíveis previsto no último Relatório de Monitoramento, não haverá liberação dos valores depositados na Conta de Arrecadação Itu 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. 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. 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 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. Caso a Fiduciante tenha a sua falência decretada ou seja aprovado plano de recuperação judicial ou extrajudicial da referida Fiduciante, 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, 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 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:.

Para a Fiduciante:

ALPHAVILLE URBANISMO S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 9º andar

São Paulo - SP

CEP: 05425-070

At.: Sr. Camillo Thiago de Campos Baggiani

Telefone: (11) 3030-5110

Correio eletrônico: camillo@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: frederico.porto@grupopan.com

Para o Agente Fiduciário:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS 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

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

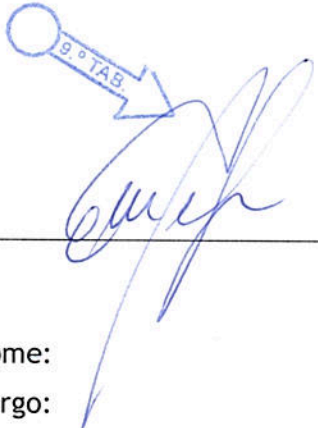
9.1. As partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Contrato de Cessão Fiduciária, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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, 30 de maio de 2014.



Página 1/2 de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia firmado, em 30 de maio de 2014, entre a Alphaville Urbanismo S.A., a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.



ALPHAVILLE URBANISMO S.A.
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) 3258-2611 - Fax: (11) 2174-0550
www.nonocartorio.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, 15 de Junho de 2014. Valor Recebido R\$ 13,80
Em tempo da verdade GUSTAVO FONTANA ANDOLPHO - Escr. aut.

*Válido somente com selo de autenticidade. Selos pagos por verba
110504003638010234


1020AA422868


TABELIÃO DE NOTAS
Gustavo Fontana Andolpho
Escrivão Autorizado
Rua Marconi, 124 - S. Paulo - SP


ALPHAVILLE
JURÍDICO



Página 2/3 de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia firmado, em 30 de maio de 2014, entre a Alphaville Urbanismo S.A., a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

 
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Fiduciária

Nome: Roberto Saka
Cargo: Superintendente

Giovanna Zoppi Scallet
Procuradora

(Continua na próxima página)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



Página 3/3 de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia firmado, em 30 de maio de 2014, entre a Alphaville Urbanismo S.A., a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.


SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

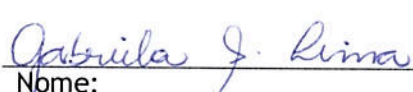
Nome:

Cargo: **Mathheus Gomes Faria**
CPF: 058.133.117-69

TESTEMUNHAS:


Nome:

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


Nome:

RG nº: **Gabriela da Silva Lima**
CPF: 345.182.338-16
CPF/MF nº: RG: 41.940.600-1


10ª Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 67.976.787/0001-00
Luis Fernando Junqueira Franco - Oficial Designado.
R\$ 6.583,13 Protocolado e prenotado sob o n. 2.055.175 em
R\$ 1.871,01 24/07/2014 e registrado, hoje, em microfilme
R\$ 1.385,92 sob o n. 2.055.175, em títulos e documentos.
R\$ 346,48 São Paulo, 24 de julho de 2014
R\$ 346,48
Total R\$ 10.533,02
Selos e taxas
Recolhidos
p/verba
Luis Fernando Junqueira Franco - Oficial Designado.
Erivelton de Oliveira Rodrigues - Escrevente Autorizado



ANEXO I

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

I) Alphaville Castello
Empreendimento imobiliário regido pela Lei 6.766/79.
Registro: R.14 da matrícula 69.395 do Cartório de Registro de Imóveis de Itu.
Proprietária: Metalquim Empreendimentos Imobiliários Ltda., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Arthur Gomes, nº 427, sala 03, Sorocaba-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 58.411.885/0001-00.
Descrição dos lotes e respectivos percentuais dos recebíveis cedidos fiduciariamente: 94 (noventa e quatro) lotes, assim descritos e direcionados para a Conta de Arrecadação Itu:

ADQUIRENTE	CPF/CNPJ	LOTE	PARTICIPAÇÃO DA FIDUCIANTE	VALOR NOMINAL DA PARTICIPAÇÃO	CONTA DE ARRECADAÇÃO
HENRIQUE RUIVO TEOFILO	18407207861	B05	100,00%	R\$ 353.623,86	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
BENJAMIN MANOEL MARCOS	68045786868	C0205	100,00%	R\$ 649.776,47	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
THIAGO SZENTE NUCCI	29439180838	C05	100,00%	R\$ 403.628,83	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
OCIMAR VENANCIO GODINHO	6659496858	A07	100,00%	R\$ 397.463,77	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
CELSO SOARES	1305302800	J20	100,00%	R\$ 274.264,98	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
HELIO NICOLETTI	64341666800	J04	100,00%	R\$ 233.487,51	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
VANDERLEI GONCALVES	39888398849	F10	100,00%	R\$ 233.295,21	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
JOSÉ EDUARDO SUBIRA MEDINA	72199547868	C0508	100,00%	R\$ 432.462,06	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
ANTONIO GONÇALVES DE OLIVEIRA	47592095653	J02	100,00%	R\$ 101.745,74	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
CLAUDIA AZEVEDO BARROS BITTENC	13002538191	D08	100,00%	R\$ 396.429,96	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
GF	10986431000122	F07	100,00%	R\$ 170.281,23	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU



GF	10986431000122	F08	100,00%	R\$ 252.358,71	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
FELIPE HEY TOCCI	26093181898	F01	100,00%	R\$ 203.855,37	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
ALEXANDRE GOMES	4989091825	E12	100,00%	R\$ 278.024,39	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
JOAO FRANCISCO NEGRAO TRAD	20610025872	G18	100,00%	R\$ 258.476,05	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
REGINALDO FRANCO DE CAMARGO	25149278890	K03	100,00%	R\$ 225.813,52	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
JOSE EUGENIO CALDANA	89095871800	H05	100,00%	R\$ 268.056,90	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
RAFAEL SETHA COELHO	28402678882	F05	100,00%	R\$ 253.586,29	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
RAFAEL SETHA COELHO	28402678882	F04	100,00%	R\$ 253.643,79	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
ERNESTO FREIER	3194262890	H10	100,00%	R\$ 296.968,28	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
JOAO JOSE MARCASSA	45766398891	J11	100,00%	R\$ 241.939,81	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
MARIA DE FATIMA FIGUEIREDO OLI	10653087870	G16	100,00%	R\$ 298.178,81	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
MAURI SERGIO MARTINS DE SOUZA	96937777868	G05	100,00%	R\$ 223.249,86	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
MARCELO LEMOS DE MOURA LEITE	38649802834	C0502	100,00%	R\$ 318.453,85	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
MPFO	3445985000157	G01	100,00%	R\$ 214.330,31	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
DANIEL MARCELO CZERWINSKI	21438626878	J24	100,00%	R\$ 234.613,37	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
DAVID BOZZATO	10267816804	G12	100,00%	R\$ 178.604,12	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
CARLOS ROBERTO SOARES	52362469891	J19	100,00%	R\$ 274.264,98	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
HIDEO TANAKA	92322344834	F06	100,00%	R\$ 93.558,10	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
EDER SULIMAM VENDRAMEL	30462585859	F14	100,00%	R\$ 251.708,33	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
RODRIGO CORREIA MESTRES	28125615806	D06	100,00%	R\$ 177.686,99	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
MAURO CESAR MARTINS DE SOUZA	76136582872	G06	100,00%	R\$ 223.249,86	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
JOAO BENEDITO DE MELLO NETO	94464189768	G09	100,00%	R\$ 274.231,15	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU



PAULO SILVA THE CARDOSO	12067985809	G07	100,00%	R\$ 282.343,31	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
MARIA DE FATIMA FIGUEIREDO OLI	10653087870	G17	100,00%	R\$ 216.744,15	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
JOSE ROBERTO DI CICCIO	4128480827	C0501	100,00%	R\$ 484.323,69	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
HELIA	15019628840	E02	100,00%	R\$ 15.930,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
LIDIA NOBILE MATOS MOISES	31135961816	H21	100,00%	R\$ 229.865,20	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
HELIA	15019628840	E03	100,00%	R\$ 15.920,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
PEDRO JAIR RATTI	12710482991	H11	100,00%	R\$ 218.833,93	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
LUIZ ALBERTO NUNES JUNIOR	21958174882	H14	100,00%	R\$ 345.921,80	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
SILVINO MARCOS GARCIA	2102394840	B11	100,00%	R\$ 317.155,50	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
ECIDIR SILVESTRE	74945416834	G15	100,00%	R\$ 165.148,28	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
LUCIANO GONSALEZ MEDEIROS CORR	25918374817	C0410	100,00%	R\$ 85.500,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
LIANA BARROS CORREA BITTENCOUR	26635333860	D09	100,00%	R\$ 120.000,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
JOSE EDMARES DE AQUINO	637665821	J03	100,00%	R\$ 276.977,42	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
EDGAR DE ANDRADE	7560972829	F09	100,00%	R\$ 21.300,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
NOBRE	11632151000189	H08	100,00%	R\$ 237.216,97	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
NOBRE	11632151000189	H09	100,00%	R\$ 238.760,08	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
EIXXO	10646023000121	K01	100,00%	R\$ 192.160,46	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
EIXXO	10646023000121	K02	100,00%	R\$ 166.788,76	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
CASPAR	17868511000122	K15	100,00%	R\$ 244.719,26	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
HELIA	15019628840	E01	100,00%	R\$ 17.510,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
ALEXANDRE ALVES DE ARAUJO	27948607803	K09	100,00%	R\$ 261.484,30	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
ALEXANDRE ALVES DE ARAUJO	27948607803	B10	100,00%	R\$ 163.089,17	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU



CASPAR	17868511000122	K24	100,00%	R\$ 237.134,60	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
NOBRE	11632151000189	E09	100,00%	R\$ 214.361,96	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
ALEXANDRE CESAR DE MEDEIROS	14646912821	F13	100,00%	R\$ 280.817,45	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
LUCAS CAVASSANA MAYER	38191447819	F12	100,00%	R\$ 158.752,99	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
BCOBO	9290005000170	L15	100,00%	R\$ 331.101,28	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
LUIZ ANTONIO FAVORETTO	51961075849	B01	100,00%	R\$ 159.573,26	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
JOAO MAURICIO CREPALDI	7230196817	C0514	100,00%	R\$ 348.981,27	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
MARIO MASSANOBO NOTOYA	35914130891	L04	100,00%	R\$ 21.658,63	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
VALDIR ARMELIN	91094372820	H20	100,00%	R\$ 298.776,18	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
BENJAMIN MANOEL MARCOS	68045786868	J12	100,00%	R\$ 404.948,16	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
EDUARDO CESAR FISCHER	11524317810	K17	100,00%	R\$ 249.005,04	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
JOSE DA CONCEIÇÃO JOAQUIM	99149478834	C0409	100,00%	R\$ 440.779,87	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
R E F	7916803000130	K14	100,00%	R\$ 56.600,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
PAULO TOSHIHIDE HINOKUMA	66567785853	I07	100,00%	R\$ 19.029,28	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
R E F	7916803000130	C0506	100,00%	R\$ 85.554,40	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
R E F	7916803000130	K13	100,00%	R\$ 94.695,60	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
MARCEL SCARPIM DE OLIVEIRA	21780792883	C0503	100,00%	R\$ 432.557,07	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
MARCELINO BARISSON	9912646819	L14	100,00%	R\$ 63.971,12	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
ROSA MARIA LEMOS ANTUNES FERRO	3857462884	C0504	100,00%	R\$ 109.083,20	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
SYLVIO CID PERES FILHO	88593444849	K22	100,00%	R\$ 205.475,09	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
CINTIA CACAO CINQUE	14970806810	C0507	100,00%	R\$ 294.000,00	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU
BENJAMIN MANOEL MARCOS	68045786868	J13	100,00%	R\$ 442.128,24	CONTA DE ARRECADAÇÃO ITU



ALEXANDRE XAVIER MENDONÇA DE S	12705018875	C0204	100,00%	R\$ 399.222,60	CONTA DE ARRECAÇÃO ITU
DANIELA MELCHIORETTO	494493976	C0505	100,00%	R\$ 240.168,55	CONTA DE ARRECAÇÃO ITU
EDILSON VANTROBA	771135785	L13	100,00%	R\$ 349.354,20	CONTA DE ARRECAÇÃO ITU
DTF	15391145000138	C0301	100,00%	R\$ 1.720.000,00	CONTA DE ARRECAÇÃO ITU
GABRIELA BERGAMO LOPES FERIANC	22147149870	C01	100,00%	R\$ 400.603,87	CONTA DE ARRECAÇÃO ITU

gbr



ANEXO II

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

I - PARTES

Pelo presente termo, as partes:

ALPHAVILLE URBANISMO S.A., sociedade anônima, 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 ("Fiduciante");

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, 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 Contrato Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Fiduciária"); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na 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").

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

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) em 23 de maio 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.

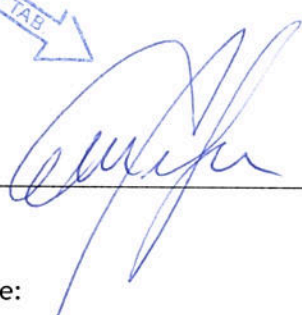
São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

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

938



Página 1/3 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 Urbanismo S.A., a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.


Nome: _____
Cargo: _____


Nome: _____
Cargo: _____

ALPHAVILLE URBANISMO S.A.
Fiduciante

(Continua na próxima página.)

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





TABELIÃO DE NOTAS

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



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

São Paulo/Capital, 15 de Julho de 2014. Valor Recebido R\$ 13,00
Em testº da verdade GUSTAVO FONTANA ANDOLPHO - Escr. aut.
Válido somente com selo de autenticidade. Selos pagos por verba
110504003936400152



Página 2/3 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 Urbanismo S.A., a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Fiduciária

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

(Continua na próxima página.)

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

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



Handwritten signature



Página 3/3 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 Urbanismo S.A., a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:

Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:



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. (I) ou (II)
% do Recebíveis 137,03%
Status: Agida
Valor a Liberar R\$ 5.466.983

Cláusula 6.5.2.
Movimentação dos Extratos >= 85%
Recebíveis Previstos em Agosto 1.700.000
% Sobre o Previsto do Mês 100,0%
Status: OK

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

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

Empresa	Desc. Empresa	Divisão	Empreendimento	% AUSA	Status	Termino	Categoria Total (Nominal)	Categoria % AUSA (Nominal)	Receíveis inadimplent e (>90 dias)	Receíveis Líquidos	setembro-13	outubro-13	novembro-13	dezembro-13	janeiro-14	fevereiro-14	Acumulado
Total Cateira							105.504.772	82.027.665	13.199.839	68.516.983	1.662.263	3.895.139	1.633.904	1.419.379	1.434.806	1.380.698	57.090.794
Total Performado							105.504.772	82.027.665	13.199.839	68.516.983	1.662.263	3.895.139	1.633.904	1.419.379	1.434.806	1.380.698	57.090.794
Total A Performar							37.793.544	25.111.551	1.881.548	23.230.003	608.176	601.643	600.418	586.209	591.286	591.286	19.650.986
K042	ALPHAVILLE CAMPC	K97X	CAMPO GRANDE 2		Performado		39.304.808	33.439.037	5.734.064	27.704.973	749.845	2.482.112	691.585	535.317	565.804	533.382	22.146.927
L322	ALPHAVILLE BELEM	L32X	BELEM		Performado		28.806.420	23.477.077	5.584.228	17.582.006	304.241	811.383	341.900	297.853	277.717	256.030	15.292.881
L322	ALPHAVILLE BELEM	L94X	BELEM 2		Performado												
% do Parcelado							23.877.107				589.912	1.138.387	581.908	536.406	516.212	508.160	20.006.122
K042	ALPHAVILLE CAMPC	K97X	CAMPO GRANDE 2		Performado		12.681.993	xxx	xxx	xxx	330.456	326.907	326.242	318.523	320.145	320.145	10.739.575
L322	ALPHAVILLE BELEM	L32X	BELEM		Performado		5.865.771	xxx	xxx	xxx	170.444	556.083	154.762	114.630	120.377	114.295	4.635.180
L322	ALPHAVILLE BELEM	L94X	BELEM 2		Performado		5.329.343	xxx	xxx	xxx	89.012	255.397	100.904	103.254	75.690	73.719	4.631.367

