

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

- (a) **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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Cedente");
- (b) **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede 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 devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos (adiante designada simplesmente como "Cessionária"); e
- (c) **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 (adiante designadas simplesmente como "Interveniente Anuente" ou "Devedora");

(a Cedente, a Cessionária e a Interveniente Anuente, adiante denominadas em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II - CONSIDERANDO QUE:

- a) a Devedora emitiu a Cédula de Crédito Bancário Imobiliária nº ALPHA01 ("CCB"), em favor da Cedente, com data de emissão de 28 de agosto de 2013, por meio do qual esta concedeu um financiamento imobiliário à Devedora, em consonância com as disposições do artigo 2º da Lei nº 9.514/97 ("Financiamento Imobiliário"),



para aplicação no desenvolvimento de quaisquer empreendimentos habitacionais descritos na própria CCB;

- b) em decorrência do Financiamento Imobiliário, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar à Cedente, os direitos creditórios 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 encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB ("Créditos Imobiliários");
- c) a totalidade dos Créditos Imobiliários estão representados por uma Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI"), emitida pela Cedente, sob a forma escritural, por meio da celebração do *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");
- d) a Escritura de Emissão de CCI conta com a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50 ("Instituição Custodiante"), que realizará a custódia da CCI, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931/04");
- e) a Cessionária é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("Securitização");
- f) em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos

Créditos Imobiliários ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas, em favor da Cessionária, as garantias mencionadas na Cláusula Quinta abaixo ("Garantias");

- g) a Cedente, neste sentido, ao celebrar o presente instrumento, tem interesse em ceder os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, com a interveniência e anuência da Interveniente Anuente, e, por outro lado, a Cessionária tem interesse em adquiri-los para vincular os Créditos Imobiliários, suas Garantias e a CCI que os representa aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 320ª Série de sua 1ª Emissão (respectivamente, "CRI" e "Emissão"), por meio do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários a ser firmado nesta data ("Termo de Securitização"), nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");
- h) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, contando com a intermediação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, salas 201 a 208, CEP 22631-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"); e
- i) a manutenção da existência, validade e eficácia da CCB, de acordo com os seus termos e condições, é condição essencial da oferta pública, sendo que a pontual liquidação, pela Cessionária, das obrigações assumidas nos CRI, encontra-se vinculada ao cumprimento, pela Devedora, de todas as suas respectivas obrigações assumidas na CCB.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente *Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão de Créditos"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.



III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Cessão de Créditos: O presente Contrato de Cessão de Créditos tem por objeto a cessão onerosa, nesta data, em caráter irrevogável e irretratável, pela Cedente à Cessionária, com a interveniência e anuência da Devedora, dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI e decorrentes da CCB, incluindo seu principal, juros, atualização monetária, cobertura securitária, tarifa de cobrança e administração e demais acessórios e encargos perfeitamente descritos na CCB ("Cessão de Créditos").

1.1.1. A presente Cessão de Créditos é realizada a título oneroso, nos termos do item 1.1 acima, sem qualquer coobrigação da Cedente.

1.1.2. A partir desta data, as Partes reconhecem que o termo "Credor", definido na CCB, passará a designar a Cessionária para todos os fins e efeitos.

1.2. Da Não Cessão de Posição Contratual: Fica ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico resume-se à Cessão de Créditos, conforme descrita no item 1.1. acima, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente na CCB.

1.3. Transferência de Titularidade: Os Créditos Imobiliários encontram-se representados pela CCI, sendo que sua cessão é formalizada por meio deste Contrato de Cessão de Créditos e da transferência da CCI junto à CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP"), no prazo de até 01 (um) dia útil contado do recebimento, pela Instituição Custodiante, do presente Contrato de Cessão de Créditos, devidamente assinado e com firmas reconhecidas ("Data da Cessão").

1.4. Transferência sem Movimentação Financeira: A transferência da CCI no âmbito da CETIP será realizada sem liquidação financeira pelo sistema da CETIP, tendo-se em vista as disposições da Cláusula Segunda a seguir.

1.5. Cessão Boa, Firme e Valiosa: Até a efetiva transferência da CCI no âmbito da CETIP, a Cedente obriga-se a adotar todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer a presente cessão boa, firme e valiosa, inclusive perante a Devedora.

1.6. Formalização da Transferência da CCI: A Cessionária obriga-se a envidar os seus melhores esforços no sentido de colaborar com a Cedente para a efetiva formalização da transferência da CCI à Cessionária junto à CETIP, obrigando-se a Cedente a realizar a referida transferência na Data da Cessão.

1.7. Despesas com a CCI: Todas as despesas verificadas com a implantação da custódia, registro na CETIP e transferência da CCI correrão por conta exclusiva da Cessionária, por conta e ordem da Interveniente Anuente.

1.8. Emissão dos CRI: A presente Cessão de Créditos destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão vinculados aos CRI até o integral cumprimento das obrigações estabelecidas na CCB. Considerando essa motivação, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham seu curso e sua conformação estabelecidos na CCB e neste Contrato de Cessão de Créditos, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI e, portanto, somente poderá ser realizada mediante aprovação dos titulares dos CRI, em Assembleia de Titulares de CRI convocada para esse fim, conforme disposições previstas no Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO SALDO DEVEDOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DO VALOR DA CESSÃO

2.1. Saldo Devedor e Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários: O saldo devedor global dos Créditos Imobiliários cedidos pela Cedente é de R\$ 50.000.000,03 (cinquenta milhões de reais e três centavos), na presente data ("Valor da Cessão").

2.1.1. O Valor da Cessão será pago pela Cessionária à Devedora, por conta e ordem da Cedente, deduzidas as despesas do item 2.1.2 abaixo, à vista, até as 16h00 (dezesesseis horas) - horário de Brasília - da data de verificação do atendimento



integral e cumulativo das Condições Precedentes (conforme abaixo definidas), ou no dia útil imediatamente subsequente.

2.1.2. Do Valor da Cessão, a Cessionária deverá reter, por conta e ordem da Interviente Anuente, os valores referentes às seguintes despesas de responsabilidade da Interviente Anuente:

- (i) R\$ 9.774,28 (nove mil, setecentos e setenta e quatro reais e vinte e oito centavos), referentes às despesas com a CETIP;
- (ii) R\$ 1.383.508,58 (um milhão, trezentos e oitenta e três mil, quinhentos e oito reais e cinquenta e oito centavos), referentes ao pagamento do Coordenador Líder;
- (iii) R\$ 193.691,20 (cento e noventa e três mil, seiscentos e noventa e um reais e vinte centavos), referentes ao pagamento da securitizadora;
- (iv) R\$ 12.000,00 (doze mil reais), referentes ao pagamento ao agente fiduciário da emissão de CRI;
- (v) R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), referentes ao pagamento à Instituição Custodiante;
- (vi) R\$ 107.500,00 (cento e sete mil e quinhentos reais), referentes ao pagamento ao assessor legal; e
- (vii) R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), referentes ao pagamento ao Cedente, da Tarifa de Análise e Estruturação, conforme previsto no item 8 do "Quadro II - CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO" da CCB.

2.2. Não Direito de Compensação: Nos termos do disposto no artigo 375 do Código Civil Brasileiro, as Partes renunciam expressamente ao direito de compensação em relação aos valores decorrentes do presente Contrato de Cessão de Créditos eventualmente por elas devidos ou titulados, conforme o caso.

2.3. Momento da Quitação: Após o recebimento integral do Valor da Cessão, será dada pela Cedente à Cessionária, plena e geral quitação.



2.4. Condições Precedentes: O pagamento do Valor da Cessão à Cedente somente ocorrerá após o atendimento das seguintes condições cumulativas ("Condições Precedentes"):

- a) perfeita formalização do Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de CCI, dos Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis, da CCB e do presente Contrato de Cessão de Créditos ("Documentos da Emissão"), entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e todas as aprovações societárias necessárias para tanto;
- b) prenotação, pela Devedora, do presente Contrato de Cessão de Créditos e dos Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis nos Serviços de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das sedes das Partes, em até 15 (quinze) dias contados a partir da assinatura deste Contrato de Cessão de Créditos;
- c) registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI;
- d) emissão dos CRI de forma plena, válida, eficaz e exequível;
- e) admissão dos CRI para distribuição e negociação junto à CETIP;
- f) subscrição e integralização da totalidade dos CRI; e
- g) classificação preliminar de risco, atribuída por agência de rating.

2.4.1. Correrão por conta da Interviente Anuente, todas as despesas, taxas e emolumentos devidos aos serviços de notas, serviços de registro de títulos e documentos e serviços de registro de imóveis necessárias à formalização do presente Contrato de Cessão de Créditos, incluindo o atendimento das Condições Precedentes.



2.4.2. Na hipótese da não implementação das Condições Precedentes e caso não ocorra a subscrição e integralização dos CRI em até 15 (quinze) dias a contar da presente data, este instrumento será considerado resolvido de pleno direito, não produzindo quaisquer efeitos entre as Partes. Nesta hipótese, a Interveniante Anuente deverá reembolsar a Cessionária por todas as despesas eventualmente incorridas pela Cessionária no âmbito da Emissão.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Declarações de Parte a Parte: Cada uma das Partes declara e garante às outras Partes que:

- a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão de Créditos, realizar todos os negócios jurídicos aqui previstos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- b) este Contrato de Cessão de Créditos é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- c) a celebração deste Contrato de Cessão de Créditos e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão de Créditos e agirá em relação a eles de boa-fé e com lealdade;



- e) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão de Créditos não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão de Créditos e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- f) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão de Créditos foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- g) é uma sociedade empresária qualificada e tem experiência em contratos semelhantes a este Contrato de Cessão de Créditos e/ou aos contratos e compromissos a eles relacionados;
- h) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão de Créditos e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
- i) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato de Cessão de Créditos têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da Cedente as obrigações estabelecidas neste Contrato de Cessão de Créditos; e
- j) a cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos deste Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre o Cedente e a Cessionária.

3.2. Declarações da Cedente sobre os Créditos Imobiliários: A Cedente declara, ainda, que:

- a) não se encontra impedida de realizar a Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários assegurados à Cedente nos termos da CCB;



- b) a CCB consubstancia-se em relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores nela indicados;
- c) responsabiliza-se pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários; e
- d) os Créditos Imobiliários são de sua legítima e exclusiva titularidade e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato, até a presente data, que impeça ou restrinja o seu direito em celebrar este Contrato de Cessão de Créditos.

3.3. Declarações da Devedora: A Devedora declara que:

- a) não há quaisquer restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Loteamentos;
- b) não há materiais perigosos no terreno dos Loteamentos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras; e
- c) não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Loteamentos, inclusive que não existem reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando as notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários ("Imóveis");
- d) para a realização dos Loteamentos foram obtidas todas as licenças necessárias a atestar a adequação dos Imóveis às normas de uso e ocupação



do solo, não tendo sido feita qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental; e

- e) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, responsabiliza-se integralmente a Devedora 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.

3.4. Declaração da Cessionária: A Cessionária, neste ato, declara e garante à Devedora e à Cedente, sob as penas da lei, que os Créditos Imobiliários, a CCB e os direitos e prerrogativas a estes vinculados destinam-se, única e exclusivamente, a compor o lastro dos CRI.

3.4. Comprometimento das Partes em relação às declarações prestadas: As Partes comprometem-se a, caso qualquer das declarações prestadas acima seja alterada, durante todo o prazo de vigência dos compromissos contratados, comunicar a Cessionária e as outras Partes imediatamente.

CLÁUSULA QUARTA - DA ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: A administração ordinária dos Créditos Imobiliários caberá à Cessionária, incluindo-se nessas atividades:

- a) a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas na CCB, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos da CCB;
- b) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação;



- c) a emissão dos termos de liberação de garantias, sob a ciência, se for o caso, do agente fiduciário da emissão de CRI, quando encerrados os compromissos contratuais; e
- d) a atividade de acompanhamento e cobrança dos valores devidos pela Devedora nos termos da CCB.

4.2. Pagamentos feitos pela Devedora: Todos os pagamentos efetuados pela Devedora, com vencimento a partir desta data, deverão ser diretamente creditados na conta corrente nº 09879-7, Agência 0910, Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Cessionária, ou em qualquer outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito ("Conta Centralizadora"), sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer valores pagos pela Devedora ou por terceiros vinculados aos Créditos Imobiliários.

4.2.1. A Conta Centralizadora será a conta sob a qual será instituído o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514/97, indicada no Termo de Securitização, e todos os recursos que nela transitarem terão a destinação que lhes for atribuída no Termo de Securitização ("Regime Fiduciário").

4.2.2. Sem prejuízo do quanto disposto no item 4.2. acima, a Cedente compromete-se a transferir à Cessionária, no prazo de até 3 (três) dias úteis após a identificação do respectivo crédito pela Cedente. Uma vez realizada a referida transferência, a Cedente deverá apresentar à Cessionária, a devida comprovação da transferência, de quaisquer parcelas dos Créditos Imobiliários que a Cedente venha eventualmente a receber, inclusive na hipótese de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários.

4.3. Compromisso da Interviente Anuente de Manter a Cessionária Indene: A partir da data de assinatura deste Contrato de Cessão de Créditos, a Interviente Anuente obriga-se a indenizar e manter a Cessionária indene contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Cessionária, originados de ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Interviente Anuente nos termos do presente Contrato de

Cessão de Créditos; (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa da Interveniante Anuente; ou (iii) quaisquer demandas, ações ou processos que venham a ser promovidos pela Interveniante Anuente para discutir os Créditos Imobiliários, fundamentados em relação de consumo ou não, desde que o objeto das demandas, ações ou processos não estejam relacionados a ação ou omissão de qualquer tipo atribuível à Cessionária.

4.3.1. Na hipótese da propositura de quaisquer demandas pela Devedora em face da Cessionária, nos termos do item 4.3 acima, a Cedente obriga-se a peticionar nos processos informando ser a legítima titular do polo passivo de tais ações, requerendo a substituição processual.

4.3.2. Sem prejuízo da obrigação assumida acima, a Interveniante Anuente obriga-se a fornecer os documentos e informações de que dispõem e que sejam necessários para defesa dos interesses da Cessionária contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados, no item 4.3. acima, no prazo máximo de 5 (cinco) dias a contar da solicitação da Cessionária ou em prazo menor, na hipótese da Cessionária comprovar tal necessidade mediante apresentação de decisão judicial e/ou administrativa em que conste exigência de apresentação do respectivo documento em prazo menor.

CLÁUSULA QUINTA - DAS GARANTIAS

5.1. Cessão Fiduciária dos Recebíveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída, em favor da Cessionária, a cessão fiduciária de direitos creditórios, principais e acessórios ("Direitos Creditórios"), detidos pela Devedora ou por sociedades integrantes de seu grupo econômico (cada sociedade, um "Fiduciante"), decorrentes da comercialização de determinados lotes de empreendimentos indicados no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia, (respectivamente, "Loteamentos", "Cessão Fiduciária de Recebíveis" e "Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis").

5.1.1. Além das hipóteses previstas em lei, caso, em qualquer hipótese, inclusive em razão do pagamento ou pagamento antecipado dos Direitos Creditórios, o Limite de Garantia, conforme definido nos Contratos de Cessão Fiduciária de



Recebíveis for, positivo e inferior a 130% (cento e trinta por cento), a Devedora e/ou as Fiduciárias deverão recompor a Cessão Fiduciária de Recebíveis, substituindo a garantia fiduciária, na forma e prazo previstos nos itens 6.4. e 6.5. dos Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

5.1.2. A Cedente desde já autoriza a Cessionária, a Devedora e as Fiduciárias a celebrarem os Contratos de Cessão Fiduciária.

5.2. Fundo de Despesa: Adicionalmente à Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Cessionária constituirá, por conta e ordem da Devedora, quando da transferência do Valor da Cessão à Devedora a título de desembolso do Financiamento Imobiliário, nos termos do item 2.1.2 acima, um fundo de reserva para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, conforme definido no Termo de Securitização ("Fundo de Despesa"), em valor que deverá corresponder, a todo e qualquer momento, até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, a, no mínimo, R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("Limite Mínimo").

5.2.1. Fica desde já estipulado entre as Partes que o valor inicial do Fundo de Despesa é de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), o qual será deduzido, pela Cessionária, do Valor da Cessão e mantido em investimentos de renda fixa, com o que concorda expressamente a Devedora, sendo os demais valores do Fundo de Despesa reajustados de acordo com o fluxo de pagamentos da CCB.

5.2.2. Mensalmente, o Fundo de Despesa será apurado pela Cessionária. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesa venham a ser inferiores ao Limite Mínimo, a Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesa, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

5.2.3. A recomposição do Fundo de Despesa pela Devedora, na forma prevista no subitem 5.2.2, acima, dar-se-á mediante envio de notificação pela Cessionária, informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Despesa, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta Centralizadora no prazo



máximo de 3 (três) dias úteis contados a partir do recebimento da referida notificação.

5.2.4. Após a liquidação da integralidade das obrigações relativas ao Patrimônio Separado, os recursos remanescentes presentes no Fundo de Despesa serão liberados para a Devedora, no prazo de até 2 (dois) dias úteis.

5.3. Outras Garantias: Desde que acordado de comum acordo entre as Partes, estas poderão aditar ou complementar este Contrato de Cessão para que sejam constituídas outras garantias, pessoais ou reais, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, ou outras obrigações no âmbito desta Operação.

CLÁUSULA SEXTA - DA GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

6.1. Documentos Comprobatórios: Nos termos da Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pela guarda da via negociável da CCB, bem como de 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI e cópia dos instrumentos das Garantias ("Documentos Comprobatórios").

6.2. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

Se para a Cedente

CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA

Rua João Pessoa, 267, 5º andar

Natal - RN

CEP 59025-500



At.: Sr. Nelson Campos e/ou Álvaro Rezende
Telefone: (11) 3320-7474
Correio eletrônico: nelson.campos@chbcredito.com.br e
alvaro.rezende@chbcredito.com.br

Se para a Cessionária

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar

São Paulo - SP

CEP: 01.310-916

At.: Sra. Fernanda Costa do Amaral

Telefone: (11) 4081-4754

Correio eletrônico: fernanda.amaral@grupopan.com

Se para a Interveniente Anuente

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

7.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Contrato de Cessão de Créditos. 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.

7.2. Multa: O descumprimento de qualquer obrigação pecuniária deste Contrato de Cessão de Créditos acarretará para a Parte inadimplente multa de 2% (dois por cento)



sobre o valor da obrigação inadimplida, acrescida de correção monetária, juros de mora de 1 % (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata die*.

7.2.1. 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.

7.3. Substituição dos Acordos Anteriores: Este Contrato de Cessão de Créditos substitui todos os acordos anteriormente negociados entre as Partes.

7.4. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato de Cessão de Créditos 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.

7.5. Prazo para Cumprimento das Obrigações de Fazer: Respeitados os prazos expressamente pactuados neste Contrato de Cessão de Créditos, todas as obrigações de fazer e não fazer convencionadas nos referidos instrumentos serão exigíveis no prazo de 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da notificação que constituir a respectiva Parte em mora, ficando facultada à Parte credora a adoção das medidas judiciais necessárias à tutela específica ou à obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere o parágrafo 5º, do artigo 461, do Código de Processo Civil.

7.6. Execução das Obrigações de Fazer: Caso qualquer uma das Partes descumpra qualquer das obrigações não pecuniária previstas neste Contrato de Cessão de Créditos e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo assinado na referida notificação, a outra Parte, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 273, combinado com o artigo 461 e seus parágrafos, ambos do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida ou, a seu juízo, promover execução da obrigação, com fundamento no artigo 632 e seguintes do Código de Processo Civil.



- 7.7. Tutela Específica da Obrigação: Para os fins desta Cláusula, as Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação mencionada no item 6.6. acima, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.
- 7.8. Título Executivo: As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato de Cessão de Créditos constitui título executivo extrajudicial, também para os fins e efeitos dos artigos 632 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 7.9. Sucessão: O presente Contrato de Cessão de Créditos é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.
- 7.10. Registro: O presente Contrato de Cessão será registrado pela Cessionária, às expensas da Interveniente Anuente, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede das respectivas Partes, em até 30 (trinta) dias a contar da presente data.
- 7.11. Aditamentos: Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato de Cessão de Créditos somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.
- 7.11.1. Todas e quaisquer despesas que sejam incorridas pela Cessionária em virtude de aditamentos ao presente Contrato de Cessão de Créditos e/ou aos demais instrumentos referentes à Securitização serão de responsabilidade da Devedora, podendo a Cessionária exigir o adiantamento de tais despesas como condição de formalização dos referidos aditamentos.
- 7.12. Definições: Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais em maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato de Cessão são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos nos documentos da Emissão. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa.



CLÁUSULA OITAVA - DO FORO

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

8.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato de Cessão, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

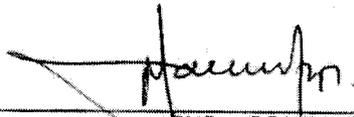
E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Cessão de Créditos em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 26 de agosto de 2013.

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



Página 1/3 de assinaturas do *Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças*, firmado em 26 de agosto de 2013 entre a CHB - Companhia Hipotecária Brasileira, a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Alphaville Urbanismo S.A.



CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA

Cedente

Nome:

Cargo:

Alvaro Barreto Rezende
Procurador
RG: 189.3024 SSP/RN
CPF: 054 085.074-83

(Continua na próxima página)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



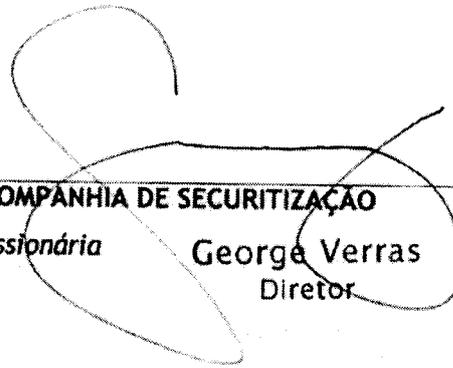
Página 2/3 de assinaturas do *Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças*, firmado em 26 de agosto de 2013 entre a CHB - Companhia Hipotecária Brasileira, a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Alphaville Urbanismo S.A.



Roberto Saka
Superintendent

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Cessionária



George Verras
Diretor

Nome:
Cargo:

(Continua na próxima página)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



Página 3/3 de assinaturas do *Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças*, firmado em 26 de agosto de 2013 entre a CHB - Companhia Hipotecária Brasileira, a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Alphaville Urbanismo S.A.

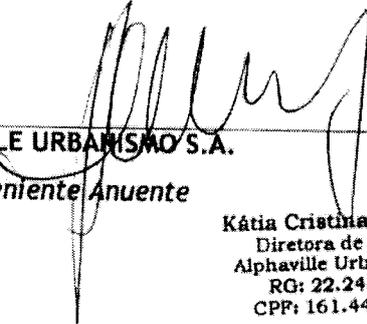


Camillo Baggiani
Diretor Financeiro e Administrativo
Alphaville Urbanismo S.A
RG: 32.324.757-X
CPF: 303.039.708-47

ALPHAVILLE URBANISMO S.A.

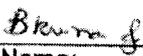
Interveniente Anuente

Nome:
Cargo:



Kátia Cristina de Oliveira
Diretora de Produtos
Alphaville Urbanismo S.A
RG: 22.243.109-X
CPF: 161.440.308-24

TESTEMUNHAS:



Nome:
RG nº: **Bruna Joremas De Oliveira**
RG: 46.940.604-5 SSP/SP
CPF/MF nº: CPF 369.031 138-19



Nome:
RG nº: **Vinícius Barbosa**
RG 36.118.122-X
CPF/MF nº: CPF 367.271.638-39

