**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS E OUTRAS AVENÇAS**

O presente Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças é celebrado por e entre:

1. **ALPHAVILLE CEARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 003 LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-70, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.063.629/0001-13, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alphaville Ceará SPE 3”);
2. **ALPHAVILLE RIBEIRÃO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.862.801/0001-05, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alphaville Ribeirão”);
3. **ALPHAVILLE VITÓRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, nº 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.398.514/0001-60, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alphaville Vitória”);
4. **TERRAS ALPHAVILLE VITÓRIA DA CONQUISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, nº 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-70, inscrita no CNPJ/ME sob o nº MF nº 15.315.407/0001-85, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Terras Alphaville”);
5. **ALPHAVILLE SAIN'T ANNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n° 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.269.502/0001-07, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alphaville Sain’t Anna”);
6. **ALPHAVILLE PARAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n° 8.501, 3° andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.874.459/0001-54, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alphaville Paraíba”);
7. **ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n° 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.283.014/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alphaville Barra dos Coqueiros”);
8. **TERRA ALPHA FOZ DO IGUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, n° 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.530.050/0001-20, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Terra Alpha”);
9. **ALPHAVILLE CAMPO GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul, na Avenida Cônsul Assaf Trad, nº 5.900, Parque dos Novos Estados, CEP 79035-490, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.990.819/0001-92, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alphaville Campo Grande”);
10. **ALPHAVILLE PELOTAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.315.412/0001-98, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alphaville Pelotas”);
11. **ALPHAVILLE SERGIPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas 8.501 – 3º andar, CEP 05425-70, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.051.343/0001-97, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alphaville Sergipe”);
12. **ALPHAVILLE JUIZ DE FORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.739.161/0001-40 neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alphaville Juiz de Fora”);
13. **ALPHAVILLE NOVA ESPLANADA 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.315.444/0001-93, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alphaville Nova Esplanada”);
14. **ALPHAVILLE PORTO ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.944.130/0001-21, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alphaville Porto Alegre”);
15. **ALPHAVILLE D. PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.043.614/0001-74, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alphaville D. Pedro”);
16. **SPE 21 LINHARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.452.893/0001-83, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“SPE 21 Linhares”);
17. **ALPHAVILLE MANAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.480.111/0001-91, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alphaville Manaus”);
18. **ALPHAVILLE BELÉM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.360.261/0001-39, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alphaville Belém”);
19. **ALPHAVILLE MOSSORÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 8.501, 3º andar, Eldorado Business Tower, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME nº 07.504.930/0001-21, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alphaville Mossoró”);
20. **ALPHAVILLE CEARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 002 LTDA.**, sociedade empresária limitada, sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.260.052/0001-10, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alphaville Ceará SPE 2”);
21. **ALPHAVILLE BAURU SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.363.728/0001-92, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alphaville Bauru”);
22. **TERRAS ALPHA ANÁPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.869.774/0001-68, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Terras Alpha Anápolis”);
23. **ALPHAVILLE LITORAL NORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.922.065/0001-08, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alphaville Litoral Norte”);
24. **ALPHAVILLE GRAVATAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.270.374/0001-03, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alphaville Gravataí”);
25. **ALPHAVILLE URBANISMO S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 00.446.918/0001-69, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Alphaville” ou “Devedora”);
26. **ALPHAVILLE CAMPINA GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 8.501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.124.754/0001-70, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Alphaville Campina Grande” e, em conjunto com Alphaville Ceará SPE 3, Alphaville Ribeirão, Alphaville Vitória, Terras Alphaville, Alphaville Sain’t Anna, Alphaville Paraíba, Alphaville Barra dos Coqueiros, Terra Alpha, Alphaville Campo Grande, Alphaville Pelotas, Alphaville Sergipe, Alphaville Juiz de Fora, Alphaville Nova Esplanada, Alphaville Porto Alegre, Alphaville D. Pedro, SPE 21 Linhares, Alphaville Manaus, Alphaville Belém, Alphaville Mossoró, Alphaville Ceará SPE 2, Alphaville Bauru Terras, Alpha Anápolis, Alphaville Litoral Norte, Alphaville Gravataí e Alphaville, adiante designadas simplesmente como “Fiduciantes” e, individualmente, como “Fiduciante”).
27. **AGB CASA DE PEDRA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Farroupilha, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Pedro Grendene, nº 131, sala 01, Bairro Volta Grande, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designado simplesmente como “Securitizadora” ou “Fiduciária”);

(sendo as Fiduciantes e a Fiduciária denominadas, conjuntamente, como “Partes” e, individualmente, como “Parte”).

**II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:**

1. As Fiduciantes celebraram, cada uma, em conjunto com os proprietários dos terrenos onde foram desenvolvidos os empreendimentos (“Terreneiro”), os instrumentos públicos ou particulares de promessa de compra e venda de imóvel e outros pactos, com os clientes, os quais seguem listados no Anexo I deste Contrato (conforme definido abaixo) (“Contratos de Compra e Venda”), e, portanto são legítimas detentoras de determinado percentual dos direitos decorrentes da venda das unidades imobiliárias conforme listadas no Anexo I deste Contrato, conforme disposto nos Instrumentos Particulares de Contrato de Parceria Imobiliária celebrado entre cada uma das Fiduciantes e o respectivo Terreneiro (“Contratos de Parceria”);
2. Em 27 de maio de 2019, a Devedora emitiu 87.000 (oitenta e sete mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, no valor total de R$87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais) (“Valor Principal”), nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") (“Debêntures”), por meio do *“Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Alphaville Urbanização S.A.”* (“Escritura de Emissão de Debêntures”), sendo certo que a finalidade das Debêntures é o financiamento imobiliário destinado exclusivamente ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários residenciais, denominados “Cons Alphaville Ceará 3”, “Terras Alphaville Caruaru” e “Terras Alphaville Ceará 4”, situados nos Municípios de Eusébio – CE e Caruaru – PE (“Empreendimentos Alvo”). Os Empreendimentos Alvo estão devidamente identificados na Escritura de Emissão de Debêntures;
3. A Devedora se obrigou a pagar à **Alpha Operações e Participações S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar, Eldorado Business Tower, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.317.532/0001-03(“Cedente”), na qualidade de Debenturista Inicial (conforme definido na Escritura de Emissão), o valor total da dívida representada pelas Debêntures, acrescida da Remuneração, dos Encargos Moratórios aplicáveis (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da respectiva Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados à respectiva Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários");
4. As Debêntures foram subscritas de forma privada pela Cedente;
5. A Cedente negociou com a Fiduciária a cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, das Debêntures, para a Fiduciária, mediante a celebração do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” ("Contrato de Cessão");
6. A Fiduciária pretende vincular os Créditos Imobiliários, garantidos pela presente garantia, e representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão dos CRI”, respectivamente), conforme *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*, celebrado, em 27 de maio de 2019, entre a Fiduciária e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, atuando através de sua filial, localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização” e “Agente Fiduciário”, respectivamente);
7. A garantia a ser constituída nos termos deste Contrato (conforme definido abaixo) pela Fiduciante é parte de uma operação estruturada nos termos da Lei nº 9.514/97, de forma que este Contrato deve ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação (conforme definido no Contrato de Cessão);
8. Em garantia do cumprimento fiel e **(i)** da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor total de principal de R$87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais), acrescido de juros, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Contrato de Cessão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Debêntures, bem como **(ii)** de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora e das Fiduciantes (conforme definido no Contrato de Cessão) nos termos dos Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), será garantido por cessão fiduciária dos recebíveis das Fiduciantes, observado o seu percentual bruto, conforme disposto nos Contratos de Parceria, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda (“Direitos Creditórios”); e
9. 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** as Partes celebrar este “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*” (“Contrato”), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características.

(Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados iniciados em maiúsculo e não definidos terão o significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão. Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos deverão ser consideradas como referências a tais instrumentos conforme alterados, aditados ou modificados, na forma como se encontrem em vigor).

**III – CLÁUSULAS:**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

* 1. Cessão Fiduciária em Garantia: Em garantia do cumprimento as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei 4.728/65, e dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Direitos Creditórios de sua titularidade, conforme elencados no Anexo I ao presente Contrato, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes oriundos dos Contratos de Compra e Venda, observada a divisão das receitas oriundas da comercialização dos Imóveis prevista no respectivo Contrato de Parceria.
     1. As Fiduciantes obrigam-se a não compensar os Direitos Creditórios com nenhum valor que seja devido pela Securitizadora, por força de outra relação contratual que não a descrita neste Contrato.
     2. Integrarão esta Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios.
     3. Os Contratos de Compra e Venda encontram-se perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato.

* + 1. A Fiduciante, desde já, se compromete a, na hipótese de excussão de eventual garantia de alienação fiduciária de determinado imóvel em razão da inadimplência do respectivo Contrato de Compra e Venda por parte do adquirente, a realizar a Amortização Extraordinária Compulsória, nos termos previstos no Contrato de Cessão.
  1. Para todos os fins e efeitos, não integram a presente Cessão Fiduciária todo e qualquer recurso oriundo dos Contratos de Compra e Venda que exceda ao percentual detido pelas Fiduciantes em cada Contrato de Compra e Venda, sendo certo que a presente Cessão Fiduciária compreende apenas os Recebíveis brutos de titularidade das Fiduciantes, conforme devidamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato, e não qualquer valor dos Recebíveis que seja de titularidade do Terreneiro.
     1. Ainda, para fins do disposto no item 1.2 acima, as Fiduciantes obrigam-se a não descontar dos Direitos Creditórios de sua titularidade quaisquer montantes devidos ao Terreneiro em razão dos Contratos de Parceria que excedam ao percentual de titularidade do Terreneiro em razão da venda dos imóveis, sendo certo que (i) eventuais taxas, tributos, multas, penalidades, dentre outros, devidos ao Terreneiro deverão ser arcados diretamente pelas Fiduciárias, não podendo ser descontados dos Direitos Creditórios; e (ii) quaisquer cláusulas de compensação existentes nos Contratos de Parceria não se aplicam para fins da presente Cessão Fiduciária.
  2. Destinação dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios: A Fiduciária utilizará o valor total dos Direitos Creditórios depositados na a conta corrente nº 1807-4, agência 2028, do Banco Bradesco S/A, de titularidade da Fiduciária (“Conta do Patrimônio Separado”), para o cumprimento de todas e quaisquer obrigações devidas em razão das Debêntures, observada a ordem de pagamentos prevista na Cláusula 5.3 do Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, com o que a Fiduciante desde já concorda e autoriza.

**CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**

1. 1. Descrição das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas possuem as características descritas na Escritura de Debêntures que, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728/65 e do artigo 18 da Lei 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo:
2. **Valor total da Emissão das Debêntures**: até R$87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais);
3. **Data de Emissão**: 27 de maio de 2019 (“Data de Emissão”);
4. **Prazo**: [=] meses a partir da data de emissão das Debêntures;
5. **Data de Vencimento**: [=] de [=] de [=] (“Data de Vencimento”);
6. **Cronograma de Pagamento das Debêntures**: A amortização do valor de principal, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, será realizada na forma do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures;
7. **Atualização Monetária**: Não há;
8. **Juros remuneratórios**: **(i)** **da Data da Primeira Integralização até [data]:** 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de 1 (um) dia, *over* extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) no informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 4,00% (quatro por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, **(ii)** **a partir de [data] até a Data de Vencimento:** o saldo devedor do Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado pela variação acumulada do IGP-M acrescido de uma taxa de 12% (doze por cento) ao ano calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos durante o período de vigência das Debêntures, calculados de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures; e
9. **Data de pagamento de juros remuneratórios**: mensal, sendo a primeira parcela devida no dia 24 de junho de 2019 e as demais na mesma data dos meses subsequentes, de acordo com o cronograma constante do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, até a Data de Vencimento.

**CLÁUSULA TERCEIRA – APERFEIÇOAMENTO DA GARANTIA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA**

* 1. Formalização da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: As Fiduciantes se obrigam a, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Contrato, assim como de qualquer aditamento a este Contrato: (a) a protocola-lo nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das Partes; e (b) às suas expensas enviar à Fiduciária, em até 5 (cinco) Dias Úteis do respectivo registro, 1 (uma) via deste Contrato registrado nos termos do item (a) acima.
     1. Todos e quaisquer custos, despesas taxas e/ou tributos das averbações e registros relacionados à celebração e registro do presente Contrato, das garantias nele previstas ou de qualquer alteração do mesmo serão de responsabilidade das Fiduciantes. Não obstante, a Fiduciária poderá, caso as Fiduciantes não façam, providenciar os registros e demais formalidades aqui previstas em nome da Fiduciante, a qual reconhece desde já como sendo líquidas, certas e exigíveis as notas de débito que venham a ser emitidas pela Fiduciária sem prejuízo do descumprimento de obrigação não pecuniária, para pagamento dos custos e/ou despesas relativas aos registros e demais formalidades previstas neste Contrato. Nestes casos, as Fiduciantes deverão reembolsar a Fiduciária por tais custos e/ou despesas no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva nota de débito emitida pela Fiduciária.

**CLÁUSULA QUARTA – ADMINISTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS**

* 1. Administração dos Recebíveis: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Direitos Creditórios serão exercidas pelas Fiduciantes, ficando responsáveis, inclusive, pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Direitos Creditórios.
     1. As atividades mencionadas no item 4.1 acima serão verificadas mensalmente por empresa especializada a ser indicada pela Fiduciante e aprovada pela Fiduciária, às custas da Fiduciante, mediante análise dos relatórios a serem enviados mensalmente à Fiduciária, nos termos do item 6.1(xii) abaixo. Os procedimentos operacionais pertinentes à verificação das atividades mencionadas no item 4.1. acima estão descritos no Anexo II deste Contrato.
  2. Notificação aos Adquirentes: As Fiduciantes obrigam-se a comunicar aos adquirentes dos imóveis objeto dos Contratos de Compra e Venda (“Adquirentes”) sobre a presente Cessão Fiduciária mediante a inclusão de informação acerca da Cessão Fiduciária nos boletos de pagamento a serem enviados para os respectivos Adquirentes a partir do mês de junho de 2019 para os fins do artigo 290 do Código Civil Brasileiro, informando que os pagamentos dos valores devidos no âmbito dos contratos de comercialização dos imóveis deverão ser realizados na Conta do Patrimônio Separado.
     1. A partir da presente data e até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes deverão assegurar que a totalidade dos Direitos Creditórios referentes ao pagamento do preço de aquisição dos imóveis objeto dos Contratos de Compra e Venda seja direcionada para a Conta do Patrimônio Separado.
     2. Caso quaisquer recursos relativos aos Direitos Creditórios sejam erroneamente transferidos ou depositados pelos Adquirentes em conta diversa da Conta do Patrimônio Separado, por qualquer motivo, a respectiva Fiduciante deverá providenciar a transferência de tais recursos para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação eletrônica da empresa especializada mencionada no item 4.1.1 acima.
     3. A notificação nos boletos mencionados no item 4.2 acima deverão conter a seguinte redação: “*Os créditos representados por este boleto bancário foram cedidos fiduciariamente à AGB Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A.*”.

**CLÁUSULA QUINTA - EXCUSSÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS**

* 1. Excussão da Garantia Fiduciária: As Fiduciantes autorizam a Securitizadora, no caso de inadimplência, comprovadamente não sanada no prazo de cura, de quaisquer das Obrigações Garantidas, a imediatamente exercer todos os direitos referentes aos Direitos Creditórios, independentemente de qualquer ato, notificação judicial ou extrajudicial, podendo inclusive alienar os Direitos Creditórios, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia, pregão público ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, conforme o artigo 66-B, caput, da Lei nº 4.728/65, para o pagamento das Obrigações Garantidas.
     1. A Securitizadora fica desde já autorizada a praticar todos os atos de forma a cumprir o disposto neste Contrato. Para tanto as Fiduciantes, neste ato e na melhor forma de direito, conferem desde já à Securitizadora, nos termos do artigo 684 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para atuar como procuradora em nome das Fiduciantes, incluindo, mas não se limitando, com poderes para excutir a presente garantia e a celebrar os respectivos aditamentos ao presente Contrato, respondendo pelos eventuais abusos que cometer no exercício dos poderes que lhe forem conferidos no âmbito desta cláusula.
     2. A eventual excussão parcial da Cessão Fiduciária não afetará os termos, condições e proteções deste Contrato e não implicará na liberação da Cessão Fiduciária ora constituída, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação de todas as Obrigações Garantidas.
  2. Saldo Remanescente: Caso, após a utilização dos recursos relativos aos Direitos Creditórios para pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, seja verificada a existência de saldo credor remanescente, referido saldo deverá seguir a Ordem de Pagamentos, conforme prevista no Termo de Securitização.
  3. Pluralidade de Garantias: As Partes desde já concordam que caberá unicamente à Fiduciária, a seu exclusivo critério, definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução da presente garantia será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária para satisfação das Obrigações Garantidas.
  4. Extinção: Cumpridas as Obrigações Garantidas, este Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios será imediatamente restituída pela Securitizadora às Fiduciantes.

1. **CLÁUSULA** **SEXTA –** **OBRIGAÇÕES DA FIDUCIANTE**
   1. Obrigações das Fiduciantes: Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Contrato ou em lei, as Fiduciantes, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, obrigam-se, individualmente, perante a Fiduciária a:
2. tomar todas as providências para que os Direitos Creditórios sejam depositados diretamente na Conta do Patrimônio, incluindo a inclusão de informação acerca da Cessão Fiduciária nos boletos de pagamento a serem enviados para os respectivos Adquirentes, para fins de cumprimento no disposto no artigo 290 do Código Civil Brasileiro, conforme previsto no item 4.2., acima;
3. manter a garantia aqui constituída vigente, válida, eficaz e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, de acordo com os seus termos e evidenciar na sua contabilidade de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil;
4. obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais, exigidas: (a) para a validade e exequibilidade deste Contrato; e (b) para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações sob este Contrato;
5. responsabilizar-se por todos os custos e despesas incorridos com o registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos;
6. cumprir fiel e integralmente todas as suas obrigações previstas neste Contrato;

1. não ceder, vender, alienar, transferir, permutar, conferir ao capital, dar em comodato, emprestar, dar em pagamento ou de qualquer outra forma transferir ou outorgar qualquer opção de compra ou venda ou dispor ou constituir qualquer ônus ou gravame, incluindo, mas não se limitando a constituição de penhor, penhora, depósito, alienação fiduciária, cessão fiduciária ou preferência, prioridade ou qualquer negócio jurídico similar (“Ônus”), judicial ou extrajudicial, sobre, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, qualquer dos Direitos Creditórios e/ou dos direitos a estes inerentes, exceto pela cessão fiduciária objeto deste Contrato e pelas obrigações assumidas no âmbito dos CRI;
2. tomar as providências para proteger ou preservar os Direitos Creditórios;

1. prestar à Fiduciária, no prazo de até 10 (dez) dias corridos quando se tratar do envio de informações ou 30 (trinta) dias corridos quando se tratar do envio de documentos, contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou, no caso da ocorrência de um inadimplemento, as informações e enviar os documentos necessários à excussão da Cessão Fiduciária aqui constituída;
2. informar no prazo de 10 (dez) Dias Úteis de seu conhecimento à Fiduciária, detalhes de qualquer litígio, arbitragem, processo administrativo iniciado que afete a garantia objeto deste Contrato;
3. pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições presente ou futuramente incidentes sobre os Direitos Creditórios;
4. enviar todos os relatórios necessários ao acompanhamento da garantia, como os contratos de comercialização dos Imóveis integrantes do Empreendimento; e
5. enviar mensalmente à Securitizadora, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, relatório contendo todos os distratos e/ou rescisões dos Imóveis realizados no mês imediatamente anterior, bem como relatório contendo o recebimento total e fluxo futuro das vendas dos Imóveis, inclusive eventuais repactuações de parcelas acompanhado, neste último caso, do respectivo aditivo contratual, devidamente assinado pela Fiduciante e pelo(s) adquirente(s) do(s) respectivo(s) lote(s) (“Período de Verificação da Cessão Fiduciária”). Na hipótese de ocorrência de eventual repactuação entre a Fiduciante e o(s) adquirente do(s) lote(s), a Fiduciária poderá, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento do relatório de que trata este item “xii”, solicitar que a Fiduciante adote uma das providencias descritas nos itens “i” e “ii” da cláusula 5.2.3. do Contrato de Cessão, ficando dispensada a adoção de quaisquer destes procedimentos caso a referida repactuação seja realizada observados os critérios estabelecidos no Anexo III deste Contrato.
6. **CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES DAS PARTES** 
   1. Declarações: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte nesta data que:
7. possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Contrato, 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;
8. tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como envidará seus melhores esforços para cumprir suas obrigações previstas neste Contrato;
9. este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
10. a celebração deste Contrato e o cumprimento de suas obrigações: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não exigem qualquer outro consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; (d) não infringem qualquer contrato, compromisso ou instrumento público ou particular que sejam parte; e (e) não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza ou todas as autorizações já foram devidamente obtidas;
11. está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato e agirá em relação a eles de boa-fé e com lealdade;
12. os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a eles relacionados e/ou tem urgência de contratar;
13. os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou legitimamente outorgados para assumir em nome da respectiva Parte as obrigações estabelecidas neste Contrato;
14. todos os mandatos outorgados nos termos deste Contrato o foram como condição do negócio ora contratado, em caráter irrevogável e irretratável nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro.
15. as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
16. foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por assessores legais na sua negociação;
17. este Contrato constitui-se uma obrigação válida e legal para as Partes, exequível de acordo com os seus respectivos termos, e não há qualquer fato impeditivo à celebração deste Contrato;
18. as declarações e garantias prestadas neste contrato são verdadeiras, corretas e precisas em todos os seus aspectos relevantes na data deste contrato e nenhuma delas omite qualquer fato relacionado ao seu objeto, omissão essa que resultaria na falsidade de tal declaração ou garantia;
19. não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco tem urgência em celebrá-los;
20. as discussões sobre o objeto deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e
21. foi assessorada por consultorias 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.
    1. Declarações das Fiduciantes: Sem prejuízo das declarações acima, adicionalmente, as Fiduciantes, declaram e garantem à Fiduciária, individualmente, nesta data, que:
22. os Direitos Creditórios, nesta data, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, encargos, direitos de garantia, opções, reivindicações, defeitos de titularidade, penhores, entendimentos ou acordos ou outras restrições sobre titularidade ou transferência de qualquer natureza e/ou quaisquer direitos de terceiro;
23. é a legítima proprietária dos Direitos Creditórios, responsabilizando-se perante a Fiduciária pela correta formalização, pela existência, exigibilidade, certeza e liquidez dos Direitos Creditórios e pela cessão fiduciária destes nos termos deste Contrato;
24. a assinatura, cumprimento das obrigações e os pagamentos oriundos deste Contrato não violam e não violarão qualquer lei, regra, regulamento, ordem, julgamento ou decreto aplicáveis à Fiduciante, nem conflitam com, resultarão em desistência de, ou constituirão mora em relação a qualquer contrato ou instrumento de que a Fiduciante seja parte ou a ele aplicável;
25. não tem conhecimento, até a presente data, da existência de quaisquer ações judiciais ou procedimentos administrativos perante qualquer órgão do judiciário, agência governamental, comissão, câmara ou outro órgão administrativo, das quais sejam parte ou que possam afetá-los, que possam ter um efeito prejudicial significativo sobre o patrimônio da Fiduciante ou sobre sua capacidade de conduzir suas operações, ou que possam prejudicar o cumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas por este Contrato; e
26. todas as informações disponibilizadas à Fiduciária por ou em nome da Fiduciante têm sido e serão, a qualquer tempo, durante o prazo de vigência deste Contrato, corretas em seu conteúdo e não contêm e não conterão qualquer afirmação falsa ou omissão sobre fato relevante.
    * 1. Não obstante o disposto acima, as Fiduciantes obrigam-se a dar ciência à Fiduciária caso, durante a vigência deste Contrato, os Direitos Creditórios não se encontrem livres e desembaraçados de ônus, restrições, dívidas ou gravames.
      2. As declarações e garantias aqui prestadas pelas Fiduciantes subsistirão à celebração deste Contrato, devendo ser mantidas até o pagamento integral das Obrigações Garantidas.
      3. As Fiduciantes comprometem-se ainda a indenizar e manter indene a Fiduciária e suas respectivas coligadas, diretores, conselheiros, empregados, agentes e consultores contra todas e quaisquer reivindicações, danos, perdas, responsabilidades e despesas (incluindo, sem limitação, despesas e honorários advocatícios) comprovados em que qualquer uma das pessoas acima venha a incorrer ou que contra ele venha a ser cobrado, em cada caso em decorrência de não veracidade, omissão ou inexatidão de quaisquer das declarações e garantias aqui contidas.
27. **CLÁUSULA OITAVA –** **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**
    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.

Se para as Fiduciantes:

**[=]**

[=]

[=]

At.: [=]

Telefone: [=]

Fax: [=]

E-mail: [=]

Se para a Fiduciária:

**AGB CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

Avenida Pedro Grendene, nº 131, sala 01, Bairro Volta Grande

Farroupilha – RS

At.: [=]

Tel.: (11) 4562-7080

E-mail: contato@cpsec.com.br

* + 1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este Contrato, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, quando da mensagem eletrônica, nos endereços indicados no item 8.1. acima. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem. As Partes obrigam-se a informar uma a outra, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes nesta Cédula, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.
  1. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
  2. Sucessão: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.
  3. Validade e Eficácia: Qualquer alteração ao presente Contrato somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, e registrada em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).
  4. Tolerância: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato. A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido
  5. Aditamentos: Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Contrato somente será válido se feito por instrumento escrito, assinado por todas as Partes.
  6. Dias Úteis: Para fins deste Contrato, “Dia Útil” significa de segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais, para os pagamentos que forem realizados por meio da B3, e sábado, domingo, feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
  7. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 784 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
  8. Divergência: Em caso de dúvidas ou divergências de interpretação entre as disposições deste Contrato e da Cédula, prevalecerá o disposto na Cédula.

1. **CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**
   1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados e processados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.
   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, 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 o presente Contrato em 06 (seis) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 27 de maio de 2019.

*Espaço deixado intencionalmente em branco.*

*Páginas de assinaturas abaixo.*

*(Página de assinatura 1/8 do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, celebrado em 27 de maio de 2019.)*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE CEARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 003 LTDA.** *Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE RIBEIRÃO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de assinatura 2/8 do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, celebrado em 27 de maio de 2019.)*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE VITÓRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **TERRAS ALPHAVILLE VITÓRIA DA CONQUISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE SAIN'T ANNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE PARAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de assinatura 3/8 do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, celebrado em 27 de maio de 2019.)*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **TERRA ALPHA FOZ DO IGUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE CAMPO GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE PELOTAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE SERGIPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de assinatura 4/8 do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, celebrado em 27 de maio de 2019.)*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE JUIZ DE FORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE NOVA ESPLANADA 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE PORTO ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE D. PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de assinatura 5/8 do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, celebrado em 27 de maio de 2019.)*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **SPE 21 LINHARES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE MANAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de assinatura 6/8 do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, celebrado em 27 de maio de 2019.)*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE BELÉM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE MOSSORÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE CEARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 002 LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE BAURU SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **TERRAS ALPHA ANÁPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de assinatura 7/8 do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, celebrado em 27 de maio de 2019.)*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE LITORAL NORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE GRAVATAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE URBANISMO S.A.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| **ALPHAVILLE CAMPINA GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.***Fiduciante* | |
| Por: | Por: |
| Cargo: | Cargo: |

*(Página de assinatura 8/8 do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, celebrado em 27 de maio de 2019.)*

**AGB CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

*Fiduciária*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

Testemunhas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  RG:  CPF/ME: |  | Nome:  RG:  CPF/ME: |

**ANEXO I**

**RELAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS**

[=]

**ANEXO II**

**PROCEDIMENTOS DE ADMINISTRAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS**

[=]

**ANEXO III**

**CRITÉRIOS DE REPACTUAÇÃO**

1. Para Contratos de Compra e Venda cujo fluxo de pagamentos esteja vencido: a Fiduciante poderá fazer qualquer repactuação, desde que (a) as parcelas vencidas tenham sido liquidadas com os recursos disponíveis no Fundo de Reserva, nos termos do item 5.2.3.1 do Contrato de Cessão, e (b) não tenha havido, até o momento da referida repactuação, notificação feita pela Securitizadora para que a Devedora realize Amortização Extraordinária Compulsória ou constitua Cessão Fiduciária sobre Novos Recebíveis, nos termos do item 5.2.3 do Contrato de Cessão;

1. Para contratos de Compra e Venda cujo fluxo de pagamentos esteja sendo feito de forma regular (fluxo a vencer): a Fiduciante poderá realizar uma única repactuação do respectivo contrato a cada período de 12 (doze) meses, desde que a redução no valor atual da parcela não seja superior a 20% (vinte por cento) e o prazo para pagamento não supere 36 (trinta e seis) meses ou o prazo final dos CRI;
2. Para quaisquer Contratos de Compra e Venda: as parcelas devidas pelos Adquirentes poderão ser antecipadas, desde que o desconto concedido ao Adquirente em razão da referida antecipação não seja superior a 12% (doze por cento) ao ano.