
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL,
SEM GARANTIA REAL E SOB A FORMA ESCRITURAL**

celebrado por

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.
como emissora

27 de maio de 2019

90

1



INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL E SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), com força de escritura pública, celebrado nos termos do §4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei n.º 10.931/04"):

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. (antiga denominação da **AGB CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento ("CNPJ/ME") sob o nº 31.468.139/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designado simplesmente como "Emissora" ou "Securitizadora");

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, localizada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"); e

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, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.446.918/0001-69, e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 35.300.137.728, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora").

Emissora, Instituição Custodiante e Devedora denominadas em conjunto simplesmente como "Partes" e, individualmente, se indistintamente, simplesmente como "Parte";

RESOLVEM, neste ato, celebrar o presente Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real e sob Forma Escritural ("Escritura de Emissão de CCI"), de acordo com os termos e as condições a seguir descritos:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de CCI não expressamente aqui definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão de CCI no cumprimento de direitos e obrigações assumidos pela Emissora, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos nos demais documentos relacionados à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª

Handwritten signature and blue circular stamp of ALPHAVILLE URBANISMO S.A. with a signature over it.

Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A., ou em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local:

“Alphaville Ceará SPE 3”: **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 CNPJ/ME sob o nº 22.063.629/0001-13;

“Alphaville Ribeirão”: **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;

“Alphaville Vitória”: **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;

“Terras Alphaville”: **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;

“Alphaville Sain’t Anna”: **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, nº 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.269.502/0001-07;

“Alphaville Paraíba”: **ALPHAVILLE PARAÍBA 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, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.874.459/0001-54;

“Alphaville Barra dos Coqueiros”: **ALPHAVILLE BARRA DOS COQUEIROS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das

Handwritten signatures and a circular stamp are present in the bottom right corner of the page.

Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.283.014/0001-86;

“Terras Alpha Foz”:

TERRAS ALPHA FOZ DO IGUAÇU 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 07.530.050/0001-20;

“Alphaville Campo Grande”;

ALPHAVILLE CAMPO GRANDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Campo Grande, Estado de 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;

“Alphaville Pelotas”:

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;

“Alphaville Nova Esplanada”:

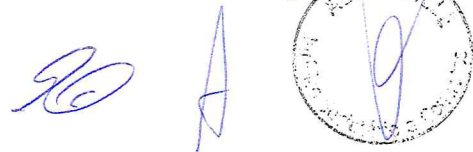
ALPHAVILLE NOVA ESPLANADA 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.315.444/0001-93;

“Alphaville Porto Alegre”:

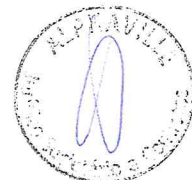
ALPHAVILLE PORTO ALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 3º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.944.130/0001-21;

“SPE 21 Linhares”:

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;



<u>"Alphaville Manaus":</u>	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;
<u>"Alphaville Mossoró":</u>	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;
<u>"Alphaville Litoral Norte":</u>	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;
<u>"Alphaville Campina Grande":</u>	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;
<u>"B3":</u>	A B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Segmento Cetip UTM , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901;
<u>"CCI":</u>	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real, sob a forma escritural, emitida pela Emissora, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04 e desta Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;
<u>"Código de Processo Civil":</u>	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, ou outra legislação que venha a substituí-la;
<u>"CNPJ/ME":</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;



“Contrato de Cessão”:

O *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado, nesta data, entre a **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, na qualidade de cedente (“Cedente”), a Securitizadora, na qualidade de cessionária, a Devedora, na qualidade de devedora e interveniente anuente, e as Fiduciárias, na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos pela Cedente à Securitizadora;

“Contrato de Distribuição”

O *Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.*, celebrado, nesta data, entre a Securitizadora e a CM Capital Markets DTVM Ltda., na qualidade de coordenador líder da oferta restrita;

“Créditos Imobiliários”:

Os direitos de crédito decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, com valor total de principal, de até 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, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos na e relacionados à Escritura de Emissão de Debêntures;

“CRI”:

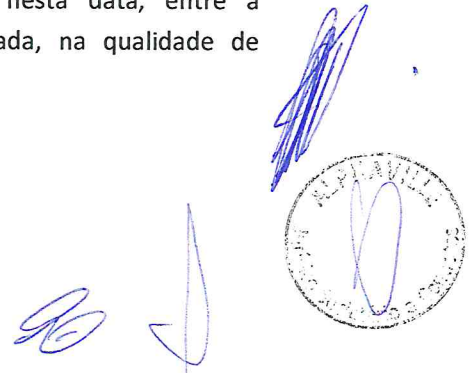
Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 1ª Emissão da Securitizadora, a serem emitidos, nos termos do Termo de Securitização;

“CVM”

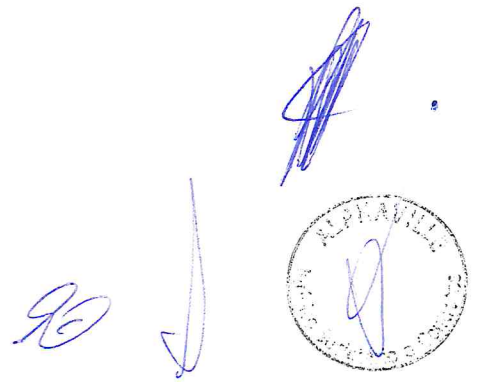
A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 29.507.878/0001-08;



<u>"Data de Vencimento":</u>	A data de vencimento das Debêntures, qual seja, 27 de janeiro de 2026;
<u>"Debêntures":</u>	As 87.000 (oitenta e sete mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>"Devedora":</u>	A 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, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.446.918/0001-69;
<u>"Dia(s) Útil(eis)":</u>	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
<u>"Documentos da Operação":</u>	Os documentos que integram a operação de securitização dos Créditos Imobiliários, quais sejam (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) esta Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Instrumento Particular de Cessão Fiduciária; (v) o Termo de Securitização; (vi) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI; e (vii) o Contrato de Distribuição;
<u>"Fiduciantes":</u>	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 Nova Esplanada, Alphaville Porto Alegre, SPE 21 Linhares, Alphaville Manaus, Alphaville Mossoró, Alphaville Litoral Norte e Alphaville Campina Grande, quando referidas em conjunto;
<u>"Escritura de Emissão de CCI":</u>	O presente <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural</i> ;
<u>"Escritura de Emissão de Debêntures"</u>	O <i>Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Alphaville Urbanismo S.A.</i> , celebrado, nesta data, entre a Devedora e a Cedente, acima qualificada, na qualidade de debenturista.



<u>“Instituição Custodiante”:</u>	A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , sociedade empresária limitada, localizada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0001-50;
<u>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis”</u>	O <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre a Devedora e as Fiduciantes, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;
<u>“Lei n.º 9.514/97”:</u>	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
<u>“Lei n.º 10.931/04”:</u>	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>“Obrigações Garantidas”:</u>	(i) a obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor total de principal de até 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 do 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, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, bem como declarações e garantias da Devedora, da Cedente ou das Fiduciantes nos termos dos Documentos da Operação;
<u>“Sistema de Negociação”:</u>	Conforme definido na Cláusula 3.5 desta Escritura de Emissão de CCI;
<u>“Termo de Securitização”:</u>	O <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários</i> dos CRI, celebrado na presente data, entre a Securitizadora, na qualidade de emissora, e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário;
<u>“Titular da CCI”:</u>	O titular da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, a qualquer tempo.



2. OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

2.1. Emissão da CCI: O objeto da presente Escritura de Emissão de CCI é a emissão da CCI n.º 001, para representar os Créditos Imobiliários, nos termos descritos no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3. CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor da Emissão: A CCI será emitida no valor de R\$87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais) que corresponde a 100% (cem por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures na Data de Emissão.

3.2. Quantidade de Títulos: É emitida 1 (uma) CCI integral, representativa dos Créditos Imobiliários.

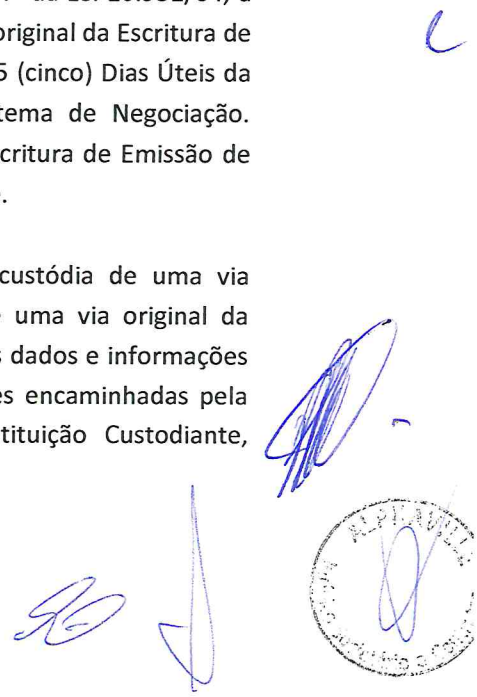
3.3. Forma: A CCI será emitida sem garantia real ou fidejussória, sob a forma escritural, e a presente Escritura de Emissão será custodiada junto à Instituição Custodiante.

3.4. Série e Número: A emissão da CCI é realizada em série única, representando a totalidade dos créditos oriundos das Debêntures, e o número da CCI está especificado no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.5. Sistema de Negociação: A CCI será registrada para negociação na B3 ou em qualquer outro sistema de registro e liquidação de ativos privados autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM que venha a ser contratado pela Devedora ("Sistema de Negociação"). Toda e qualquer cessão ou alienação da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio de tal Sistema de Negociação. A cessão da CCI implica automática transmissão dos direitos e obrigações delas decorrentes ao cessionário da CCI, bem como de quaisquer acessórios, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI e em lei, conforme aplicável.

3.6. Custódia da CCI: Neste ato, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º da Lei 10.931/04, a Emissora nomeia a Instituição Custodiante para custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e eventuais aditamentos, o que deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de assinatura desta e previamente ao registro da CCI no Sistema de Negociação. Adicionalmente, a Emissora disponibilizará 1 (uma) cópia simples da Escritura de Emissão de Debêntures devidamente assinada pelas Partes à Instituição Custodiante.

3.6.1. A Instituição Custodiante será responsável: (i) pela custódia de uma via original da Escritura de Emissão de CCI; (ii) pela custódia de uma via original da Escritura de Emissão das Debêntures; e (iii) pelo lançamento dos dados e informações da CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, em formato *excel*, no *layout* informado pela Instituição Custodiante,

Handwritten signature and circular stamp of the Custodian Institution. The stamp is circular with the text "INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE" around the perimeter and a signature in the center.

contendo todos os dados e informações necessários ao lançamento destes no Sistema de Negociação.

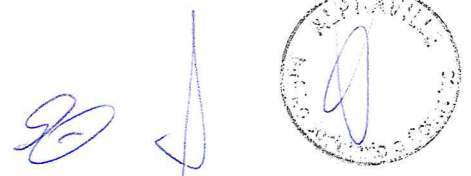
3.6.1.1. A Instituição Custodiante não será responsável, em qualquer hipótese, pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, mas será, entretanto, responsável por acompanhar e informar, quando solicitado, mediante recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo Titular da CCI à Instituição Custodiante, a titularidade da CCI ora emitidas. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada, em virtude de atrasos na disponibilização pela B3, gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.6.1.2. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora e/ou da Devedora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora e/ou pela Devedora ou por terceiros a seu pedido para basear suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, obrigada a efetuar a verificação da regular constituição e formalização dos Créditos Imobiliários e, tampouco, será responsável pela sua adimplência, nos termos da legislação aplicável existente.

3.6.1.2.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.6.1.4 abaixo, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações supra estabelecidas, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da Escritura de Emissão de CCI e dos demais Documentos da Operação.

3.6.1.2.2. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação, nos termos da Cláusula 5.1, independentemente de anuência da Instituição Custodiante.

3.6.1.3. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, o Titular da CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante acerca da negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular da CCI.

Handwritten signature and circular stamp. The stamp is circular with the text "REPÚBLICA" at the top and "CUSTODIANTE" at the bottom. Inside the stamp, there is a handwritten signature.

3.6.1.4. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de CCI e na legislação vigente aplicável, são obrigações da Instituição Custodiante:

- a) prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, os quais incluem o acompanhamento mediante recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo Titular da CCI à Instituição Custodiante, transferência/ depósito da CCI na conta da Emissora ou de quem este indicar, e retirada junto à B3 mediante solicitação da Emissora e/ou credor da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI;
- b) efetuar o registro da CCI na B3, de acordo com os procedimentos por esta definidos; e
- c) prestar os serviços de registro da CCI e custódia da Escritura de Emissão de CCI, os quais incluem o acompanhamento, transferência, bloqueio (vinculação) e retirada junto à B3, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI.

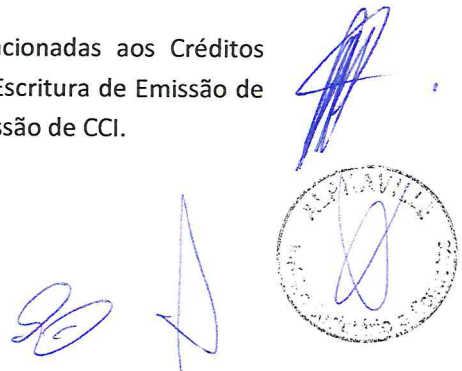
3.6.1.5. Na hipótese de a Instituição Custodiante vir a ser descredenciada para a prestação dos serviços de custódia de cédula de crédito imobiliário perante a B3, a Securitizadora, após a cessão dos Créditos Imobiliários, contratará nova instituição custodiante no prazo de até 03 (três) Dias Úteis, conforme previsto no regulamento da B3 e no Contrato de Cessão.

3.7. Prazo e Data de Vencimento: A CCI terá o prazo e vencimento final indicados no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI, correspondente ao número de meses compreendido entre a Data de Emissão da CCI até a Data de Vencimento Final das Debêntures.

3.8. Dívida Líquida e Certa: Os Créditos Imobiliários neste ato representados pela CCI constituem dívida líquida certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Securitizadora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784, XII do Código de Processo Civil.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritos no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.10. Multas: As multas moratórias referentes às obrigações relacionadas aos Créditos Imobiliários e, por consequência, à CCI, são aquelas discriminadas na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritas no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

Handwritten signature and circular stamp. The stamp is circular with text around the perimeter and a signature in the center.

3.11. Local e Forma de Pagamento: Os Créditos Imobiliários e, por consequência, a CCI, serão pagos, pela Devedora, a partir da data de assinatura do Contrato de Cessão, diretamente à Securitizadora na qualidade de administradora do patrimônio separado na Conta do Patrimônio Separado, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão.

3.12. Pagamento Antecipado: As regras aplicáveis ao pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários encontram-se previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Cessão.

3.13. Vencimento Antecipado: As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários encontram-se prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.14. Securitização: A CCI será vinculada à emissão dos CRI, nos termos da Lei n.º 9.514/97.

4. GARANTIAS

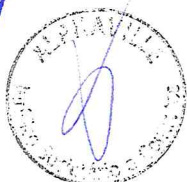
4.1. Emissão Sem Garantia Real: A CCI será emitida sem garantia real ou fidejussória, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei n.º 10.931/04, conforme descrito no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

5. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DA CCI

5.1. Formalização da Cessão: Quando da subscrição ou negociação da CCI, a Emissora ou o Titular da CCI, conforme o caso, cederá ao novo Titular da CCI, e este adquirirá da Emissora ou do Titular da CCI, conforme o caso, os correspondentes Créditos Imobiliários formalizando-se tal cessão, obrigatoriamente, por meio do Sistema de Negociação, nos termos do artigo 22 da Lei nº 10.931/04, sem prejuízo das demais exigências que venham a ser pactuadas entre tais partes.

5.2. Comunicação da transferência de titularidade da CCI: A transferência de titularidade da CCI deverá ser comunicada pelo antigo Titular da CCI à Instituição Custodiante e à Emissora e eventuais sucessores e cessionários, conforme o caso, mediante o envio de correspondência aos endereços constantes no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.

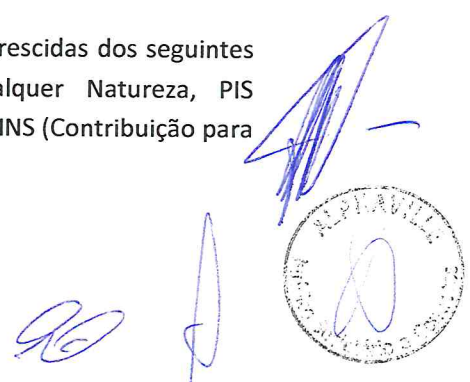
5.3. Abrangência da Cessão: A cessão da CCI abrange os Créditos Imobiliários, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, garantias e acessórios dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.



6. DESPESAS E TRIBUTOS

6.1. Despesas Relacionadas à Emissão da CCI: Todas as despesas referentes à emissão da CCI, incluindo, mas não se limitando, ao registro no Sistema de Negociação, à taxa de custódia, registro, implantação e utilização mensal do Sistema de Negociação, e aos honorários da Instituição Custodiante, serão pagas pela Securitizadora, às expensas da Devedora, nos termos do Contrato de Cessão, devendo esta reembolsar a Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de apresentação de solicitação pela Securitizadora à Devedora.

- 6.1.1.** A Instituição Custodiante fará jus às seguintes remunerações: pelo registro e implementação da CCI, será devida parcela única no valor de R\$18.000,00, devendo ser paga no 5º (quinto) dia útil após a primeira integralização ou após o registro e implementação da CCI na B3, o que por último ocorrer; pela custódia da CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$3.000,00 (três mil reais), sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI, e as seguintes no dia 15 (quinze) do mesmo mês de emissão da primeira fatura, nos anos subsequentes. A remuneração da Instituição Custodiante deverá ser paga, pela Securitizadora, às expensas da Devedora, nos termos do Contrato de Cessão, por meio de depósito na conta corrente a ser indicada oportunamente pela Instituição Custodiante, valendo o comprovante de depósito como prova de pagamento e quitação.
- 6.1.2.** Serão devidos, além da remuneração disposta na Cláusula 6.1.1 acima, os custos da B3 para a efetivação dos registros, os quais serão calculados com base na tabela de preços disponibilizada por referida Câmara. Os valores apurados deverão ser creditados na conta corrente da Instituição Custodiante (a ser informada), com 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetivação dos respectivos registros.
- 6.1.3.** Os valores mencionados nos incisos da Cláusula 6.1.1 acima serão atualizados pelo IPCA, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, as parcelas passarão a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo. No caso de extinção e/ou falta de determinação legal ou regulamentar para sua substituição, utilizar-se-á o IPCA/FIPE e adotada a mesma regra acima em caso de sua substituição ou extinção.
- 6.1.4.** As parcelas citadas na Cláusula 6.1.1 acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para

Handwritten signature and circular stamp.

o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

- 6.1.5.** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.
- 6.1.6.** A remuneração da Instituição Custodiante prevista nesta cláusula não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de instituição custodiante, registradora e negociadora da CCI durante a implantação e vigência de tais serviços, as quais serão arcadas pela Securitizadora, às expensas da Devedora, desde que razoavelmente incorridas, nos termos do Contrato de Cessão, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, devendo a Securitizadora realizar o reembolso à Instituição Custodiante. Tais faturas serão emitidas diretamente em nome da Securitizadora. As despesas aqui mencionadas não incluem publicações em geral, notificações, viagens, transporte, alimentação e estadias, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, extração de certidões, fotocópias, digitalizações e envio de documentos.
- 6.1.7.** No caso de celebração de aditamentos aos Instrumentos da Emissão, bem como nas horas externas ao escritório da Instituição Custodiante, será cobrado, adicionalmente, o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais serviços.

6.2. Despesas Relacionadas à Escritura de Emissão de Debêntures e aos Créditos Imobiliários: Todas as demais despesas referentes à Escritura de Emissão de Debêntures e aos Créditos Imobiliários, tais como aditamentos, registros, cobrança, realização, administração, liquidação da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade do Titular da CCI, e no caso de sua vinculação à emissão dos CRI, do patrimônio separado da emissão dos CRI.

6.3. Tributos: Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre a CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

Handwritten signature and circular stamp. The stamp is circular with text around the perimeter and a signature in the center.

7. DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

7.1. Declaração da Instituição Custodiante: A Instituição Custodiante declara que se encontra devidamente habilitada junto à B3 para prestar os serviços de custódia da CCI, nos termos do regulamento da B3.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Novação: A eventual tolerância ou concessão do Titular da CCI no exercício de qualquer direito que lhe for conferido não importará em alteração contratual ou novação e nem o impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhe são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei aplicável.

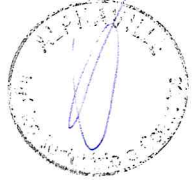
8.2. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a tomar todas as providências necessárias, inclusive aditando a presente Escritura de Emissão de CCI, para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

8.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

8.4. Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, considera-se a CCI título executivo extrajudicial, de acordo com o artigo 20 da Lei n.º 10.931/04, somado ao artigo 784, XII do Código de Processo Civil, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para satisfação dos Créditos Imobiliários.

8.5. Securitização: A Emissora declara que esta Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários ocorrida por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações neste documento deverá ser solucionada levando em consideração uma análise sistêmica de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

8.6. Aditamento: Adicionalmente, qualquer alteração desta Escritura de Emissão de CCI após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, sendo certo, todavia, que esta Escritura de Emissão de CCI poderá ser alterada, independentemente de Assembleia de Titulares de CRI: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, B3, Associação Brasileira das Entidades



dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA e/ou demais reguladores; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e/ou da Instituição Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares dos CRI.

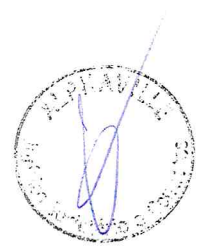
9. FORO

9.1. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas desta Escritura de Emissão de CCI, renunciando a Emissora a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

A Emissora firma esta Escritura de Emissão de CCI em 3 (três) vias, de igual teor e forma e para o mesmo fim, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 27 de maio de 2019.

6



(Página 1/1 de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural, emitido em 27 de maio de 2019, pela Casa de Pedra Securitizadora de Créditos S.A.)

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Emissora

Nome: Rodrigo Geraldi Arruy
Cargo: DIRETOR

Nome: Matheus Gomes Fari
Cargo: CPF: 058.133.117-69

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Nome:
Cargo:

ALPHAVILLE URBANISMO S.A

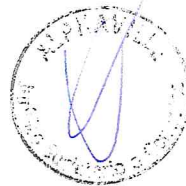
Devedora

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

Testemunhas:

Nome: Mara Cristina Lima
RG: RG: 23.199.917-3
CPF/MF: CPF: 148.236.208-28

Nome: Flávia Rezende Dias
RG: RG: 35.573.238-5
CPF/MF: CPF: 370.616.918-59

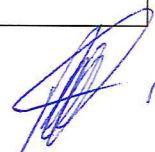


ANEXO I
AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO
INTEGRAL, SEM GARANTIA REAL E SOB A FORMA ESCRITURAL

Características dos Créditos Imobiliários

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI		LOCAL E DATA DE EMISSÃO: SÃO PAULO, 27 DE MAIO DE 2019			
SÉRIE	Única/AGB	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL
1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.					
CNPJ/MF: 31.468.139/0001-98					
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 192, conjunto 152, Bairro Itaim Bibi					
CIDADE	São Paulo			UF	SP
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
CNPJ/MF: 15.227.994/0001-50					
ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro 99, 24º andar, Centro					
CEP	20050-005		CIDADE	Rio de Janeiro	UF RJ
3. DEVEDOR					
RAZÃO SOCIAL OU NOME: ALPHAVILLE URBANISMO S.A.					
CNPJ/MF OU CPF/MF: 00.446.918/0001-69					
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 19º andar					
CEP	05.425-070		CIDADE	SP	UF SP
4. TÍTULO O Instrumento Particular de Escritura da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Alphaville Urbanismo S.A., celebrado, nesta data, entre a Alphaville Urbanismo S.A. e a Alpha Operações e Participações S.A.					
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais)					
6. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO:					
EMPREENDIMENTO:	Cons Alphaville Ceará 3				
MATRÍCULA:	11.605				
CARTÓRIO:	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio/ CE				
EMPREENDIMENTO:	Terras Alphaville Caruaru				
MATRÍCULA:	37.079				
CARTÓRIO:	Oficial de Registro de Imóveis de Caruaru/PE				
EMPREENDIMENTO:	Terras Alphaville Ceará 4				
MATRÍCULA:	11.606				
CARTÓRIO:	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio/ CE				
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO					
Prazo Total	80 meses				
Valor de Principal	R\$87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais)				
Juros Remuneratórios e Atualização	i) Da Data da Primeira Integralização até 27/11/2021 inclusive: CDI + 4% a.a.; (ii) a partir de 27/11/2021 exclusive até a Data de Vencimento Final: atualização monetária pela variação acumulada do IGP-M acrescido de uma taxa de 12% a.a.				
Atrasos	(i) multa não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido; e (ii) juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) mês ou				

	fração, sobre o montante assim devido.
Data de Vencimento Final	27 de janeiro de 2026
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures
Periodicidade de Pagamento da Amortização	Mensal, de acordo com Anexo I da Emissão de Debenture
Periodicidade de Pagamento da Remuneração	Mensal, de acordo com Anexo I da Emissão de Debenture
8.GARANTIAS:	Não há



6