INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES CONTRATANTES:

São partes no presente instrumento:

A – COMO CEDENTE, a empresa qualificada no item 1 do Quadro Resumo, a seguir denominada Cedente;

B – COMO CESSIONÁRIA, a empresa qualificada no item 2 do Quadro Resumo, a seguir denominada Cessionária.

Sendo **CEDENTE** e **CESSIONÁRIA** doravante e em conjunto denominadas como "Partes" e separadamente como "Parte".

II – CONSIDERANDO QUE:

a) mediante Instrumentos Particulares de Contrato de Compra e Venda, de Financiamento Imobiliário, de Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e Outros Pactos firmados pela **CEDENTE** ("Contratos de Financiamento") a **CEDENTE** tornou-se titular dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos listados no Anexo I ("Créditos Imobiliários");

b) os Créditos Imobiliários encontram-se garantidos por alienação fiduciária (as "Garantias Reais") dos respectivos Imóveis, todos devidamente registrados no 7º Registro de Imóveis de São Paulo;

JURÍDICO BS

Gafisa Brazil Realty Jurídico-DVA

c) ainda por meio dos Contratos de Financiamento foram emitidas Cédulas de Créditos Imobiliários integrais, sob a forma escritural e com garantia real imobiliária ("CCI") para representar os Créditos Imobiliários, bem como as Garantias Reais, nos termos da Lei 10.931/04;

d) em decorrência da celebração dos Contratos de Financiamento a **CEDENTE** passou a ser titular dos Créditos Imobiliários oriundos dos referidos instrumentos, incluindo principal, mas não se limitando, ao principal, juros, encargos, correção monetária e garantias previstos;

e) os Contratos de Financiamento contarão com cobertura securitária para riscos decorrentes de morte e invalidez permanente ("MIP") e danos físicos do imóvel ("DFI") dos respectivos devedores e eventuais codevedores ("Devedores"), de acordo com a respectiva composição de renda ("Seguros");

f) os sistemas de amortização dos Créditos Imobiliários encontram-se definidos nos respectivos Contratos de Financiamento;

g) de acordo com os Contratos de Financiamento, os Créditos Imobiliários podem ser livremente cedidos pela **CEDENTE**; e

h) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para avaliação e discussão de todas as cláusulas deste contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), que se regerá pelas seguintes cláusulas, condições e características:

JURÍDICO BS

Cyrela B. Realty Jurídico-OVA

III – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO CONTRATO

1.1 – Cessão de Créditos: O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão definitiva, em caráter irrevogável e irretratável, pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA**, a partir da data base indicada no item 3 do Quadro Resumo ("Data Base"), dos Créditos Imobiliários, representados por CCI, descritos e caracterizados individualmente no Anexo I que para todos os fins e efeitos de direito faz parte integrante do presente Instrumento.

1.1.1 – Não obstante a presente cessão seja contratada e produza efeitos a partir da Data Base, o fluxo dos Créditos Imobiliários objeto do presente Contrato de Cessão, descritos e caracterizados individualmente no Anexo I, referem-se às prestações e demais encargos vincendos dos Créditos Imobiliários a partir da parcela com vencimento em 01/04/2015, inclusive.

1.1.2 - A partir da Data Base, todas as despesas e prejuízos, inclusive os decorrentes de ações judiciais de qualquer natureza, relacionados com os Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade da **CESSIONÁRIA**, não havendo qualquer coobrigação da **CEDENTE**, ficando, entretanto, responsável perante a **CESSIONÁRIA** pela existência do crédito ao tempo em que lhe cedeu, ressalvado o disposto na cláusula 3.1. abaixo.

1.1.3 - A emissão do termo de quitação aos clientes que liquidarem seus contratos, será realizada pela **CESSIONÁRIA**, ou sempre que houver exigência do oficial de registro de imóveis competente, em conjunto com a **CEDENTE**.

1.2 - Solvência: A **CEDENTE** não se responsabilizará pela solvência da Devedora em relação aos Créditos Imobiliários cedidos à **CESSIONÁRIA**, sendo a **CEDENTE** responsável apenas pela correta constituição, existência, legalidade,

JURÍDICO BS

Cyrela B. Il Realty Jurídico-DVA

licitude e validade dos Créditos Imobiliários. Da mesma forma, no caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, caberá à **CESSIONÁRIA** a cobrança e execução da garantia, bem como todos os custos atrelados a esse processo. Esta contará com o auxílio da **CEDENTE** caso o oficial do registro de imóveis competente não reconheça a **CESSIONÁRIA** como credora fiduciária.

1.3. Cessão Boa, Firme e Valiosa: Obriga-se a **CEDENTE** a adotar todas as medidas que se fizerem necessárias a fazer com que a presente cessão seja boa, firme e valiosa, inclusive perante os Devedores, que deverão ser, pela **CEDENTE**, formalmente notificados, nos termos do artigo 290 do Código Civil, na forma do modelo constante do Anexo II ao presente instrumento, sendo que a cópia da notificação e respectivo Aviso de Recebimento ("AR") deverão integrar cada "pasta ou dossiê" relativo a cada um dos créditos cedidos.

1.4. Representação dos Créditos Imobiliários por CCI e registro das CCI nas matrículas imobiliárias: A **CESSIONÁRIA** apenas adquirirá Créditos Imobiliários originados nos Contratos de Financiamento que estiverem com as CCI averbadas nas respectivas matrículas imobiliárias.

1.4.1. Todas as despesas verificadas com registro, custódia e averbação das CCI ou registro dos Contratos de Financiamento correrão por conta exclusiva da **CEDENTE** ou do Devedor, conforme previsto em contrato.

1.5. Transferência de Titularidade: Os Créditos Imobiliários estão representados pelas CCI, sendo que sua cessão é formalizada por meio deste Contrato de Cessão e da negociação das CCI junto à CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP").

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

JURÍDICO BS

Cyrela B. Realty Jurídico-DVA

1.7. Formalização da Transferência das CCI: Obriga-se a **CESSIONÁRIA** a envidar os seus melhores esforços no sentido de colaborar com a **CEDENTE** para a efetiva formalização da transferência das CCI à **CESSIONÁRIA** junto à CETIP.

1.7.1. Não obstante o disposto no item 1.7 acima, caso não seja possível a transferência das CCI apenas via CETIP e o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente identifique qualquer falha na formalização da averbação da CCI ou que por qualquer outro motivo, em estando a CCI devidamente averbada na matrícula imobiliária, exija a averbação da cessão do Crédito Imobiliário representado pela CCI na matrícula do Imóvel, em detrimento ao disposto no Parágrafo 2° do Artigo 22 da Lei 10.931/04 (que dispõe que a cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, está dispensada de averbação no Registro de Imóveis), os custos de tais registros serão arcados pela **CEDENTE**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO SALDO DEVEDOR DOS CRÉDITOS E DO VALOR DA CESSÃO

2.1 – Transferência dos Créditos Imobiliários. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **CEDENTE** cede e transfere à **CESSIONÁRIA**, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários de que é titular, representados por CCI, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e/ou restrições de qualquer natureza, cujos valores e demais elementos caracterizadores encontram-se identificados na relação que compõe o Anexo I a este instrumento.

2.2 – Saldo Devedor e Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários: O saldo devedor global dos Créditos Imobiliários ("Saldo Devedor") na Data Base é o indicado no item 6 do Quadro Resumo sendo que o preço da cessão a ser pago pela **CESSIONÁRIA** à **CEDENTE**, relativo ao fluxo de recebíveis vincendos a partir da data indicada no item 7.1 do Quadro Resumo, inclusive, é o valor indicado no item

JURÍDICO BS

Jurídico-DVA

7 do Quadro Resumo ("Valor da Cessão"). O Valor da Cessão está em conformidade com os parâmetros negociais existentes no mercado brasileiro de créditos imobiliários, bem como reflete as incertezas e os riscos atinentes à aquisição de créditos imobiliários.

2.2.1 – As Partes, em razão deste Contrato de Cessão, estabelecem que o Valor da Cessão será pago, pela **CESSIONÁRIA** e que os Devedores arcarão com todo e qualquer valor a ser despendido com seguros de danos físicos do imóvel, "DFI" e de morte e invalidez permanente "MIP", assim como com as taxas de emissão de serviço de cobrança terceirizado, conforme previsão constante dos respectivos Contratos de Financiamento.

2.2.2 – Forma de Pagamento: O pagamento da presente Cessão, equivalente ao Valor Liquido a Liberar, será efetuado pela forma indicada no item 8 do Quadro Resumo.

2.2.3 – Após a confirmação do recebimento dos valores estipulados no item 2.2.1 acima, será dada pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA**, a mais ampla, plena, geral e irrevogável quitação.

2.3 – Arrecadação das Prestações Mensais: As Partes estabelecem que até a data indicada no item 5 do Quadro Resumo, inclusive, todos os recursos decorrentes dos pagamentos ordinários feitos pelos Devedores serão devidos pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA**.

2.3.1 – Arrecadação das Amortizações Extraordinária, Liquidação Antecipada e Indenizações: Será transferida pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA**, no prazo de até 2 (dois) dias úteis do seu recebimento efetivo, a arrecadação de eventuais pagamentos de amortizações extraordinárias, liquidações antecipadas realizadas pelos Devedores e as quitações decorrentes da indenização dos Seguros por sinistro desde a Data-Base.

JURÍDICO B. Rela B. Reality Jurídico-DVA

2.3.2 - Caso ocorra atraso na transferência, o valor a ser transferido ficará sujeito à atualização pela taxa do Contrato.

2.4 – Desde logo, ajustam as Partes que as arrecadações e transferências de que tratam a Cláusula 2.3.1 serão transferidos pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA** mediante Transferência Eletrônica Disponível ("TED") de valores para conta corrente da **CESSIONÁRIA**, no Banco Itaú, Agência 0910, conta corrente nº 12.073-2,

2.5 – Obrigações da **CEDENTE**: Com o pagamento do Valor da Cessão, estará a **CEDENTE** obrigada ao atendimento das seguintes obrigações cumulativas:

a) no prazo indicado no item 4 do Quadro Resumo, notificar via correios, com aviso de recebimento ("AR"), os Devedores, observado o modelo aprovado pelas Partes, indicado no Anexo II ("Notificação dos Devedores") do presente instrumento;

b) no prazo indicado no item 8 do Quadro Resumo, entregar à **CESSIONÁRIA** todas as "pastas ou dossiês" de cada Crédito Imobiliário cedido;

c) respeitar os padrões de constituição de Créditos Imobiliários estabelecidos pela **CESSIONÁRIA**, constantes do Anexo IV (Padrão de Elegibilidade dos Créditos) que fica fazendo parte integrante do presente instrumento e que não poderão ser alterados unilateralmente.

2.6 - Correrão por conta da **CEDENTE** todas as taxas e emolumentos necessários à formalização do presente Contrato de todas as obrigações da **CEDENTE** elencadas no item 2.5 acima.

2.7 - Em caso de qualquer forma de pagamento antecipado ou liquidação antecipada, total ou parcial, de qualquer dos Créditos Imobiliários objeto do

JURÍDICO BS

Cyrela S. A. Realty Jurídico-DVA

presente instrumento nos 12 (doze) meses seguintes à data de assinatura deste instrumento, fica a **CEDENTE** obrigada a restituir à **CESSIONÁRIA** os valores, correspondentes à diferença entre (i) o valor do saldo devedor do pré-pagamento ou liquidação antecipada na respectiva data e (ii) o valor do saldo devedor do pré-pagamento ou liquidação antecipada trazido a valor presente pela Taxa de Cessão indicada no item 7.2 do Quadro Resumo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RECOMPRA:

3.1 - Recompra de Créditos Imobiliários: A **CEDENTE** se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a recomprar os Créditos Imobiliários:

3.1.1 - Caso haja qualquer demanda por parte dos Devedores dos Créditos Imobiliários, no âmbito judicial ou extrajudicial, no que se refere à originação dos Créditos Imobiliários.

3.1.2 – Na hipótese de se verificar inadimplência por prazo superior a 60 (sessenta) dias, referente aos Créditos Imobiliários listados no Anexo I do presente Contrato de Cessão.

3.1.2.1 - A obrigação prevista no item 3.1.2 acima cessará a partir do instante em que o Crédito Imobiliário completar o período de pagamentos de 12 (doze) meses, sem que haja qualquer inadimplemento.

3.1.3 – A **CEDENTE** poderá deixar de recomprar os Créditos Imobiliários caso as eventuais ocorrências indicadas nos itens acima sejam sanadas pela **CEDENTE** dentro do prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da comunicação da **CESSIONÁRIA** quanto à ocorrência ou pedido de Recompra.

3.2 - Preço de Recompra: Os Créditos Imobiliários serão recomprados pela

JURÍDICO BS

Cyrela B. // Realty Jurídico-DVA

CEDENTE pelo respectivo saldo devedor trazido a valor presente pela Taxa de Cessão, acrescido das prestações em atraso, inclusive encargos moratórios apurados na data do efetivo pagamento do valor da Recompra à **CESSIONÁRIA**.

3.3 - Prazo de Recompra: A Recompra será formalizada por instrumento específico de Recompra e paga no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar da notificação realizada pela **CESSIONÁRIA**, comprovando cabalmente a ocorrência da hipótese de Recompra acima elencada, mediante TED, em conta da **CESSIONÁRIA**, informada quando da notificação.

3.4 - Atraso na formalização do instrumento de Recompra ou pagamento do preço de Recompra: Caso ocorra atraso na formalização do instrumento de Recompra ou pagamento do preço de Recompra por culpa da ora **CEDENTE**, o valor a ser pago fica sujeito à atualização monetária pela taxa prevista no respectivo Contrato de Financiamento.

3.5 - Em caso de Recompra dos Créditos Imobiliários, a **CESSIONÁRIA** obriga-se a:

a) notificar via correio, com aviso de recebimento ("AR"), os Devedores na forma prevista neste instrumento para que estes realizem os pagamentos das parcelas diretamente para a **CEDENTE** em conta a ser indicada por esta na ocasião da Recompra; e

b) no mesmo prazo assinalado para a ora **CEDENTE**, a contar da data da Recompra, a **CESSIONÁRIA** deverá entregar à **CEDENTE** todas as respectivas "pastas ou dossiês".

3.6 - Caso, após a celebração da Recompra, a **CESSIONÁRIA** venha a receber qualquer quantia decorrente dos Créditos Imobiliários, constituir-se-á como fiel depositária desse valor, obrigando-se a repassá-lo à ora **CEDENTE** mediante TED, em sua conta corrente a ser informada em momento oportuno, no prazo

JURÍDICO BS

Cyrela S. A. Realty Jurídico-DVA

máximo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da data de recebimento da informação da conta da ora **CEDENTE** em que deve depositar os valores recebidos, sob pena de responder pelas penalidades contratuais e legais cabíveis.

3.6.1 - Caso ocorra atraso na transferência, o valor a ser transferido fica sujeito à atualização pela taxa do respectivo Contrato de Financiamento.

CLAUSULA QUARTA: DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1 – Declarações de Parte a Parte: Cada uma das Partes declara e garante à outra que:

a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;

b) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

c) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

JURÍDICO BS

Cyrela B. Realty Jurídico-DVA

d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;

e) não depende economicamente da outra Parte;

f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

g) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

h) são empresas qualificadas e tem experiência em contratos semelhantes a este Contrato de Cessão e/ou aos contratos a ele relacionados; e

i) foi informada e assistida por advogados na negociação sobre todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade.

4.2 – Declarações sobre os Créditos Imobiliários: A **CEDENTE** declara que:

a) os Contratos consubstanciam relações contratuais regularmente constituídas e válidas, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Contrato de Cessão e seus anexos;

b) responsabiliza-se pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas neste Contrato de Cessão;

c) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, exceto a garantia real mencionada no "Considerando b" supra, não sendo

JURÍDICO BS

Jurídico-DVA

do conhecimento da **CEDENTE**, a existência de qualquer fato, até a presente data, que impeça ou restrinja o direito da **CEDENTE** em celebrar este Contrato de Cessão;

d) os Créditos Imobiliários referem-se a imóveis: (i) com "habite-se" (auto de conclusão) concedido pelo órgão administrativo competente, e; (ii) que atendam todas as exigências administrativas aplicáveis, inclusive às relativas ao meio ambiente, na forma da legislação específica;

e) não há e não tem conhecimento da existência, até a presente data, de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a **CEDENTE** em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão; e

f) nos termos da legislação aplicável, a cessão dos Créditos Imobiliários (a) não foi praticada com a intenção de prejudicar os credores da **CEDENTE**, (b) não resulta ou resultará na insolvência da **CEDENTE**, e (c) não resulta ou resultará em fraude contra credores ou fraude à execução.

4.3 – Declarações sobre os Imóveis: A **CEDENTE** declara adicionalmente que:

a) exceto quanto às Garantias Reais constituídas para garantia dos Créditos Imobiliários, os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da **CEDENTE**, até a presente data, a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da **CEDENTE** em realizar este Contrato de Cessão;

b) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a **CEDENTE** em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar

JURÍDICO BS

Jurídico-DVA

os Imóveis ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão;

c) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;

d) não tem conhecimento, até a presente data, que os terrenos sobre os quais foram construídos os Imóveis não estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

e) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis; e

f) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, responsabiliza-se integralmente a **CEDENTE** pelos custos de investigação, custos de limpeza, honorários de consultores, custos de resposta, ressarcimento dos danos aos recursos naturais (inclusive áreas alagadas, vida selvagem, espécies aquáticas e terrestres e vegetação), lesões pessoais, multas ou penalidades ou quaisquer outros danos decorrentes de qualquer outra questão ambiental.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

5.1. – Prazo de Vigência: O presente Contrato de Cessão começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação dos Créditos Imobiliários.

JURÍDICO BS

Cyrela B. Realty Jurídico-DVA

CLÁUSULA SEXTA - DAS NOTIFICAÇÕES

6.1. – Notificações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços indicados abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Contrato de Cessão.

Se para a **CEDENTE**:
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1455 – 3º andar
São Paulo – SP
CEP: 04543-011
At.: Paulo Eduardo Gonçalves / Nathalia Santos Rocha
Telefone: (11) 4502-3345 / (11) 4502-3445
Correio Eletrônico: paulo.goncalves@cyrela.com.br / nathalia.rocha@cyrela.com.br

Se para a **CESSIONÁRIA**:
Brazilian Securities Companhia de Securitização
Av. Paulista, nº 1.374 – 10º andar
São Paulo – SP
CEP: 01.310-916
At.: Frederico Pessoa Porto
Telefone: (11) 4081-4754
Correio Eletrônico: frederico.porto@grupopan.com

6.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por telegrama ou, ainda, quando forem realizadas por correio eletrônico quando do envio da mensagem. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 2 (dois) dias úteis

JURÍDICO BS

Cyrela Brazil Realty
Jurídico-DVA

após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA SÉTIMA –ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS

7.1. Administração dos Créditos Imobiliários: A administração dos Créditos Imobiliários, a partir da data prevista no item 7.1 do Quadro Resumo, será exercida pela **CESSIONÁRIA**, por si ou através de empresa especializada, às expensas da **CESSIONÁRIA**.

7.2. A administração dos Créditos Imobiliários observará as disposições dos Contratos de Financiamento e, quando aplicáveis, as disposições legais e regulamentares, em especial o Código de Defesa do Consumidor.

7.3. As atividades de administração dos Créditos Imobiliários serão conduzidas através de sistema próprio ou de terceiros e deverão incluir: (i) emissão de boletos de cobrança; (ii) evolução de saldo devedor; disponibilização de atendimento telefônico e local para eventual recebimento presencial dos Devedores; (iii) atendimento ao cliente; (iv) efetivação de simulações para amortização e quitação de contrato; (v) efetivação de amortização e quitação de contrato; (vi) pagamento e controle; (vii) pagamento e gestão de apólice de seguro; (viii) acionamento da seguradora em caso de sinistro; (ix) armazenamento de informações para emissão de informe de IR anual; (x) contabilização da operação; (xi) emissão de relatórios demonstrativos de adimplência/inadimplência;(xii) execução dos Créditos Imobiliários; (xiii) quitação antecipada dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 – Alteração do Contrato de Cessão: Qualquer alteração ao presente Contrato

JURÍDICO B

Cyrela B. Realty Jurídico-DVA

de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes.

8.2. – Obrigação: As Partes celebram este Contrato de Cessão em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

8.3. - Anexos: Os Anexos a este Contrato de Cessão são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão e seus Anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições do Contrato de Cessão e dos Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

8.4. – Liberalidade: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (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 de Cessão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão.

8.5. – Divisibilidade: Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão envidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.

JURÍDICO BS

Jurídico-DVA

8.6. – Título Executivo: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato de Cessão poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente à qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil.

8.7. - Unicidade: O presente Contrato de Cessão constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação à cessão dos Créditos Imobiliários, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

8.8 - Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Contrato de Cessão, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

JURÍDICO BS

Cyrela Brazil Realty
Jurídico-DVA

QUADRO RESUMO - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

1. **CEDENTE(S): SURINAME EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,** com sede nessa capital na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, sala 1001, parte, inscrito no CNPJ/MF sob n. 08.825.674/0001-37, neste ato representado na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais ao final assinados;

2. **CESSIONÁRIA: BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com endereço nesta capital na Avenida Paulista, nº 1374, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n. 03.767.538/0001-14, neste ato, representado na forma do seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados;

3. Data da Cessão ou Data Base: 16/03/2015;

4. Prazo máximo para a **CEDENTE** Notificar os Devedores: 15 (quinze) dias corridos;

5. Período em que as parcelas pagas pelos Devedores serão apropriadas pela **CEDENTE**: Até 31/03/2015;

6. Valor global do saldo devedor dos créditos na Data Base: R$ 1.955.891,24 (um mihão, novecentos e cinquenta e cinco mil, oitocentos e noventa e um reais e vinte e quatro centavos);

7. Valor da Cessão: R$ 1.962.281,90 (um milhão, novecentos e sessenta e dois mil, duzentos e oitenta e um reais e noventa centavos) na data de vencimento de cada Crédito Imobiliário em Março de 2015;

7.1. O valor da cessão compreende o fluxo de recebíveis vincendos a partir de 01/04/2015;

JURÍDICO BS

Reality Jurídico-DVA

7.2. Taxa de cessão: 5 créditos - 11,5% e 2 créditos – 12,00%

Forma de pagamento do valor da Cessão: o pagamento do Valor da Cessão ocorrerá em 02 (dois) dias úteis após a entrega das vias originais da Escritura de Emissão de CCI e Matrícula contendo a Averbação da CCI, mediante TED, a ser creditada na conta corrente nº 11390-9, agencia 0912, banco Itaú, sendo que o Valor da Cessão será atualizado pro-rata die pelo mesmo indexador e taxa de cessão dos créditos cedidos

8. Prazo para entrega das Pastas/Dossiês: 15 dias

Estando as Partes justas e contratadas, assinam o presente Contrato de Cessão em 02 (duas) vias de igual teor e forma, sendo subscrito pelas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 16 de Março de 2015.

Página de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado entre Suriname Empreendimentos Imobiliários LTDA e Brazilian Securities Companhia de Securitização na data de 16 de Março de 2015.

CEDENTE:

SURINAME EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Nome:	Claudio Carvalho	Nome:	SANDRA ESTHY ATTIE
Cargo:	Diretoria	Cargo:	RG. 17.015.805 CPF. 132.903.268-37

CESSIONÁRIA:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:	Roberto Saka	Nome:	George Verras
Cargo:	Superintendente	Cargo:	Diretor

Testemunhas:

1.	Alexandra M Catoira	2.	Vivian Brandão Pereira
Nome:	Alexandra Martins Catoira	Nome:	Vivian Brandão Pereira
RG:	RG: 44.074.192-0	RG:	RG 47.891.042-3
CPF/MF:	CPF: 362.321.978-95	CPF/MF:	CPF 410.234.388-10

JURÍDICO BS

Jurídico-DVA

Anexo I

RELAÇÃO DOS CONTRATOS CEDIDOS E COM HISTÓRICO DE PAGAMENTO INFERIOR A 12 (doze) MESES

Nome Empreendimento	Unidade	Nome Cliente	CPF	Histórico de pagamento	Valor Presemte	Valor Cessão
VILLA SOLARE	902	PALMIRO RAMOS FILIPPINI JUNIOR	279.488.388-72	10 meses	783.951,23	783.951,23
VILLA SOLARE	603	MARIA LUCIA MIOTTO	151.640.918-36	3 meses	240.202,10	240.202,10
PORTALE MATTINO	802	WU YUEKAN	233.777.568-25	7 meses	271.493,10	272.312,16
CONDOMINIO LUME GIORNO	324	JULIO ANTONIO MARCELLO BOFFA	043.324.998-67	5 meses	106.301,82	106.631,44
CONDOMINIO LUME GIORNO	414	DRUM VIP PARTICIPACOES LTDA	11.472.403/0001-50	5 meses	184.647,66	186.394,99
CONDOMINIO LUME GIORNO	415	DRUM VIP PARTICIPACOES LTDA	11.472.403/0001-50	5 meses	184.647,66	186.394,99
CONDOMINIO LUME GIORNO	512	DRUM VIP PARTICIPACOES LTDA	11.472.403/0001-50	5 meses	184.647,66	186.394,99
TOTAL					**1.955.891,24**	**1.962.281,90**

Jurídico-DVA

Anexo II – MODELO DE NOTIFICAÇAO AOS DEVEDORES

Ao Sr.
(MUTUÁRIO)
Endereço
Bairro - CEP
São Paulo - SP

Ref.: Cessão de crédito da unidade _____ (dados do imóvel) _____ ("Imóvel").

Prezado cliente,

A **(Razão Social da Cedente)** ("definir termo para a Cedente"), na qualidade de CREDORA do Crédito Imobiliário originado no Contrato firmado entre V. Sa. (s) e [•], em [•] ("Contrato Lastro"), referente à compra do **Imóvel** supra citado, serve-se da presente para, **NOTIFICAR** V. Sa.(s) que em [•] de [•] de [•], a Cyrela firmou com a Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Brazilian Securities") a cessão de parte de sua carteira de créditos imobiliários ("Cessão de Créditos"), estando o crédito imobiliário referente à sua unidade incluído nesta operação.

A Cessão de Créditos ora noticiada, consiste na transferência da titularidade dos créditos imobiliários do Contrato para a Brazilian Securities, assim como da cobertura securitária para riscos decorrentes de danos físicos aos Imóveis ("DFI") e de morte e invalidez permanente ("MIP") e da taxa de administração dos créditos.

A Cessão de Créditos não acarreta ônus de qualquer natureza à V.Sa(s), mantendo-se inalteradas as condições do Contrato Lastro.

Dessa forma, servimo-nos da presente para informá-lo que a Brazilian Securities será responsável pela emissão de boletos e cobrança das prestações mensais a partir de [•], devendo qualquer pagamento relativo ao Contrato Lastro, a partir da data acima mencionada, ser efetuado diretamente à Brazilian Securities.

Cyrela Brazil Realty Jurídico-DVA

Cumpre-se esclarecer, ainda, que a ___Nome da cedente___ permanecerá como responsável pela emissão dos boletos de cobrança até __/__/____, **data a partir da qual a cobrança e administração do crédito passarão a ser efetuadas pela [•], sendo a [•] a única apta e autorizada a dar quitação relativa ao pagamento de referidas parcelas a partir de então.**

Em caso de dúvidas sobre a cessão dos créditos ocorrida ou quanto ao recebimento ou não dos boletos até a data [•], favor entrar em contato com a Cyrela através do telefone:

São Paulo: 08000 14 5656

Atenciosamente,

_____

Razão Social da Cedente

Anexo III – RELAÇÃO DOS DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CRÉDITOS CEDIDOS

Do Crédito:

Ficha Financeira dos compradores atualizada;
Cópia do CPF e RG dos compradores;
Ficha Cadastral, se houver, ou pelo menos o endereço para correspondência;
Cópia do Termo de Recebimento das chaves, se houver.

Do Imóvel:

Certidão de Propriedade;
Laudo de Avaliação – validade 6 (seis) meses;
Matrícula individualizada atualizada do imóvel;
Comprovação de ausência de débitos condominiais e de IPTU.

Da Cedente:

Cópia autenticada dos documentos constitutivos e alterações;
Cópia autenticada da procuração, se houver;
CND do INSS;
Certidão Negativa de Tributos Federais;
CRF do FGTS;
Certidão dos Tabeliões de protestos de letras e títulos (últimos 5 anos);
Certidão de Distribuidores de Ações cíveis e de família, exceto executivos fiscais (10 anos);
Certidão de Distribuidores de Ações cíveis de pedidos de falência e concordata (10 anos);
Certidão de Distribuidores de Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais (10 anos);

Cyrela Brazil Realty
Jurídico-DVA

Certidão de Execuções cíveis, criminais e fiscais da Justiça Federal (últimos 10 anos);
Certidão de Distribuidores de ações trabalhistas;
Certidão da Dívida Ativa da União;
Certidão de Tributos Imobiliários.

Observações:

As certidões acima elencadas devem ser solicitadas na sede da empresa e no local do imóvel, e terão validade de 60 (sessenta) dias a contar da data da respectiva emissão.

No caso de apontamento nas certidões apresentadas, fornecer cópia atualizada das certidões de objeto e pé apontando o objeto da causa, valor econômico envolvido e atual andamento da ação.

ANEXO IV - PADRÃO DE ELEGIBILIDADE DOS CRÉDITOS

• os Créditos Imobiliários deverão estar representados na forma de CCI, que deverão estar averbadas nas matrículas dos Imóveis;

• para os créditos que sofrerão atualização pelo IGP-M , em periodicidade mensal, e calculados pelo sistema de amortização da Tabela Price.;

• o prazo do financiamento remanescente deverá ser superior a 12 meses e inferior a 360 meses;

• os devedores não podem apresentar apontamentos na SERASA quando da contratação do financiamento;

• na data da cessão o LTV (Saldo Devedor atual dividido pelo valor de avaliação do imóvel) deverá ser igual ou menor que 80%;

• na data da cessão todas as parcelas do financiamento vencidas deverão estar adimplidas;

Cyrela B. II Realty
Jurídico-DVA