INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514, as partes:

CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., pessoa jurídica de direito privado com sede e foro na Rua Paulo Barros de Gois, 1840, bairro Lagoa Nova, Natal/RN, inscrita no CNPJ/MF sob nº 70.142.278/0001-89, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CEDENTE;**

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, com sede nesta Capital na Av. Paulista nº 1374, 15º andar, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CESSIONÁRIA.**

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, sociedade anônima, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1.374 – 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.237.367/0001-80, representado na forma de seu estatuto social aprovado e consolidado por deliberação tomada na Assembléia Geral Extraordinária e Ordinária realizada em 20/04/2011, cuja Ata foi registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP"), sob nº 257.819/11-3, em sessão de 03/07/2011, neste ato representado conforme estatuto social por seu DIRETOR: **PAULO SERGIO AVERSI CASTELLO**, engenheiro, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.713.898-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 718.132.768-20 e/ou por dois dos seus procuradores a seguir qualificados **MARIA LUIZA DE SOUZA SILVA**, estatística, brasileira, casada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 11.311.995-1 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 083.419.218-71, **ANTONIO CLARET ALVES**, financiário, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.545.242-4 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 005.695.448-40 e **MAX IWAO FUJII**, financiário, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 21.803.880-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 260.340.198-00, nos termos da procuração lavrada em 08/02/2012, às fls.

255/256, do Livro 3.872, do 16° Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, SP, ambos residentes e domiciliados na Avenida Paulista n° 1374 – 16° andar, Bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo, SP, CEP 01310-916, doravante simplesmente designado simplesmente **INTERVENIENTE**.

Resolvem entre si firmar o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS, o que fazem na forma das cláusulas a seguir dispostas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a cessão de créditos imobiliários de que a **CEDENTE** é titular ("Créditos Imobiliários"). Os Créditos Imobiliários são individualmente garantidos por alienação fiduciária, e encontram-se melhor descritos e caracterizados no Anexo I, que para todos os fins e efeitos de direito fica fazendo parte integrante deste instrumento.

1.1.1. As Partes concordam expressamente que a presente cessão não representa e nem representará, em nenhuma hipótese, assunção pela **CESSIONÁRIA** da posição contratual da **CEDENTE** nas Promessas de Compra e Venda celebrados com os adquirentes das unidades imobiliárias (Contratos), estando limitada aos Créditos Imobiliários e aos direitos deles decorrentes, inclusive as garantias, permanecendo a **CEDENTE** responsável por todas as obrigações assumidas nos Contratos.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CESSÃO E DO VALOR

2.1. Em razão deste Instrumento a **CEDENTE** cede à **CESSIONÁRIA** a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos firmados entre a **CEDENTE** e os devedores dos Créditos Imobiliários ali identificados (respectivamente "Contratos" e "Devedores"), que compreendem o principal, seu reajuste monetário, os juros e demais acessórios, pelo preço abaixo estabelecido, a ser pago conforme cláusula 2.3.2 abaixo.

2.2. A somatória dos saldos devedores dos Créditos objeto da presente cessão na data base de cada contrato é de R$ **2.789.044,04** (dois milhões, setecentos e oitenta e nove mil, quarenta e quatro reais e quatro centavos), valor esse que corresponde ao valor atual das prestações

(amortização e juros) mensais vencíveis a partir de 01/08/2012, inclusive, e até o período avençado em cada contrato relacionado no Anexo I.

2.3. O valor da cessão nesta data é de R$ **2.957.585,06** (dois milhões, novecentos e cinquenta e sete mil, quinhentos e oitenta e cinco reais e seis centavos), ("Preço da Cessão").

2.3.1. O pagamento do Preço da Cessão, conforme acordado entre as partes, será efetuado conforme segue:

2.3.1.1. O valor de R$ 1.934.454,00 (um milhão, novecentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais) será creditado nesta data em conta indicada pela INTERVENIENTE.

2.3.1.2. O valor de R$ 1.023.131,06 (um milhão, vinte e três mil, cento e trinta e um reais e seis centavos) será creditado em conta vinculada mantida na **CESSIONÁRIA**, a favor da **CEDENTE**.

A **CEDENTE** irrevogável e irrestritamente autoriza a **CESSIONÁRIA** a utilizar tais recursos disponíveis em conta vinculada para liquidação de valores devidos pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA**, quaisquer que sejam, vinculados às suas operações em curso. Os recursos mantidos em conta vinculada, enquanto não utilizados, serão remunerados pelo mesmo índice e taxa de juros dos Contratos. Após a liquidação dos valores devidos, o saldo disponível, se houver, será liberado em conta de livre movimentação da **CEDENTE**.

2.3.1. Eventual diferença a maior ou a menor, oportunamente constatada entre o valor pago pela cessão dos Créditos e o valor efetivamente devido, segundo o relatório final da auditoria dos créditos, deverá ser objeto de acerto entre as partes, no prazo de 05 (cinco) dias úteis após a constatação da diferença e comunicação entre as partes.

2.3.2. O pagamento do Preço da Cessão ocorrerá nesta data, mediante envio de TED – Transferência Eletrônica Disponível da **CESSIONÁRIA** para a **CEDENTE**, em conta corrente de sua titularidade, a ser expressamente indicada pela **CEDENTE**.

2.4. A **CEDENTE** é responsável pela correta constituição, existência, validade e

exequibilidade dos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão à **CESSIONÁRIA**.

2.5. Os Créditos Imobiliários passam a pertencer à **CESSIONÁRIA** a partir desta data, ficando esta investida desde logo no direito de cobrar e receber dos Devedores as prestações que vencerem a partir do mês de agosto de 2012, assim como a exercer todos os direitos e ações que antes competiam à **CEDENTE**, independentemente do registro desta cessão nos competentes Serviços de Registro de Imóveis.

2.5.1. A partir desta data e até 30 (trinta) dias, a **CEDENTE** entregará à **CESSIONÁRIA**, por meio de empresa independente de auditoria e gestão de créditos especialmente indicada pela **CESSIONÁRIA** ("Servicer"), os documentos relacionados no Anexo III, sendo certo que em até 30 (trinta) dias a contar desta data, devem ser apresentados os documentos referentes aos Créditos Imobiliários e em até 30 (trinta) dias, a contar desta data, devem ser apresentados os documentos referentes aos imóveis e à **CEDENTE**. Os documentos listados no Anexo II são necessários para verificação do enquadramento dos Créditos Imobiliários aos critérios de elegibilidade da **CESSIONÁRIA** na forma do Anexo III, bem como para o acompanhamento e consecução da atividade de cobrança dos Créditos, atividades estas que ficarão a cargo do Servicer.

2.5.2. Para o acompanhamento e consecução da atividade de cobrança dos Créditos Imobiliários que ficará a cargo da **CESSIONÁRIA** a partir desta data, em até XX (xxx) dias a contar desta data a **CEDENTE** entregará ao Servicer contratado pela **CESSIONÁRIA**, os documentos relacionados no Anexo II.

2.6. Arrecadação das Prestações Mensais: As Partes estabelecem que até o vencimento das parcelas vincendas no dia 31/07/2012, inclusive, todos os recursos decorrentes dos pagamentos ordinários feitos pelos Devedores serão devidos à **CEDENTE.**

2.7. 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.

2.7.1. A arrecadação e transferência de que trata o item 2.7 supra será realizada mediante TED dos valores para a conta corrente de titularidade da **CESSIONÁRIA**, a ser indicada por ela.

2.8. A conclusão dos trabalhos de auditoria dos Créditos pela empresa de Servicer contratada pela **CEDENTE,** com indicação da **CESSIONÁRIA,** será realizada em até 05 (cinco) dias úteis a contar da data em que a empresa de Servicer receber a totalidade dos documentos elencados no ANEXO II.

CLÁUSULA TERCEIRA- DO CANCELAMENTO DA HIPOTECA EXISTENTE

3.1 Os imóveis descritos no Anexo I do presente instrumento, encontram-se gravados com hipoteca em primeiro e único grau em favor do **INTERVENIENTE**, acima qualificado, em virtude de financiamento concedido pelo mesmo à **CEDENTE**, para a construção de empreendimento imobiliário onde foram edificados os imóveis descritos no Anexo I.

3.2 O **INTERVENIENTE**, neste ato, autoriza o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a proceder com todos os atos necessários ao cancelamento das hipotecas dos créditos descritos no Anexo I e para tanto emite neste ato, termo de liberação de hipoteca com a identificação das unidades e suas respectivas matrículas.

CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES DA CEDENTE

4.1. A **CEDENTE** declara que:

a) conhece os padrões de constituição de Créditos Imobiliários estabelecidos pela **CESSIONÁRIA**, constantes do Anexo III (Padrão de Elegibilidade dos Créditos) que fica fazendo parte integrante do presente instrumento;
b) todos os Créditos Imobiliários atendem ao Padrão de Elegibilidade dos Créditos;
c) se responsabiliza pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas no Anexo I;

d) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, exceto aquele descrito na Cláusula Terceira, não havendo qualquer fato impeditivo à sua cessão.

CLÁUSULA QUINTA – DO REGISTRO DA PRESENTE CESSÃO E DA RECOMPRA

5.1. Considerando que a **CEDENTE** emitirá Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) na forma escritural, com lastro nos Créditos ora cedidos, melhor descritas e identificadas no Anexo I, que serão custodiadas na Oliveira Trust DTVM S/A e registradas em sistema de registro de liquidação financeira de títulos privados na CETIP, a formalização da presente cessão ocorrerá via CETIP, em até 90 (noventa) dias da assinatura da cessão.

5.2. Até a efetiva transação no âmbito da CETIP, além das atividades de administração e cobrança previstas na cláusula 2.4 acima, obriga-se a **CEDENTE** a adotar, em nome da **CESSIONÁRIA**, todas as medidas que se fizerem necessárias a fazer a presente cessão boa, firme e valiosa, inclusive, mas não exclusive perante os Devedores dos Créditos, os quais deverão ser comunicados da presente cessão conforme estabelecido em 6.1. abaixo.

5.3. Considerado que as CCIs contarão com garantia real, a **CEDENTE** declara-se ciente de que somente poderão ser negociadas após: i) o registro dos Contratos de Compra e Venda nas matrículas dos respectivos imóveis, ii) averbação de cada uma das CCIs representativas do Créditos nas respectivas matrículas, iii) custódia na Instituição Custodiante e, iv) o registro escritural das CCIs na CETIP.

5.4. Fica desde logo ajustado que todas as despesas verificadas com registro, custódia e averbação das CCIs correrão por conta exclusiva da **CEDENTE**.

5.5. A negociação das CCIs ocorrerá no âmbito da CETIP, e será feita sem movimentação financeira, uma vez que o Preço da Cessão será pago na forma prevista na cláusula 2.3. supra, comprometendo-se a **CEDENTE** a firmar as declarações que se fizerem necessárias a atestar a prévia quitação da presente cessão pela **CESSIONÁRIA**.

5.5.1. Uma vez efetuado o pagamento do Preço da Cessão, a **CESSIONÁRIA** estará autorizada pela **CEDENTE** a requerer diretamente junto à Instituição Custodiante a transferência da titularidade das CCIs para a **CESSIONÁRIA,** por meio da CETIP.

5.6. É facultado à **CESSIONÁRIA** requerer ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente proceder à averbação do presente instrumento junto à matrícula dos imóveis cujos Créditos Imobiliários estão sendo cedidos. Nos casos onde tal ato for exigido por autoridade ou órgão registrador o custo dessa averbação caberá exclusivamente à **CEDENTE.**

5.7. Obriga-se a **CEDENTE** a recomprar os Créditos Imobiliários nas seguintes hipóteses:

a) caso não se efetive a prenotação do registro de qualquer um dos Contratos relacionados no Anexo I, no prazo de 60 (sessenta) dias, ou caso não se efetive o registro no prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura deste instrumento; podendo este prazo ser renovado por igual período desde que a CEDENTE tenha cumprido todas as suas obrigações relativas ao registro dos Contratos;

b) caso seja verificada existência de pendências em relação ao pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano ("IPTU") e/ou taxas condominiais referentes a cada um dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários até a data de assinatura deste contrato;

c) se houver qualquer demanda por parte dos devedores no que se refere à originação dos Créditos Imobiliários cedidos, seja no âmbito judicial ou extrajudicial, mesmo que em face da CEDENTE e cujo fato gerador tenha ocorrido antes de 31/07/12.

d) no caso dos Créditos Imobiliários relacionados no Anexo I não estarem enquadrados nos critérios de elegibilidade constantes do Anexo III;

e) no caso da documentação, constante do Anexo II, não ser apresentada em até 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente contrato;

f) na hipótese de se verificar, até a entrega do registro dos Contratos, inadimplência dos Devedores por prazo superior a 60 (sessenta) dias, desde que a inadimplência não tenha sido

gerada por atos de imperícia, imprudência ou negligência imputáveis exclusivamente à CESSIONÁRIA, ou à empresa de cobrança por ela contratada.

5.7.1. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas no item 5.7, obriga-se a **CEDENTE** a recomprar os Créditos Imobiliários pelo valor de seu saldo devedor trazido a valor presente, calculado pela mesma taxa utilizada no valor do Preço da Cessão, recompra essa que deverá ocorrer no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias úteis a contar da comunicação que receber da **CESSIONÁRIA**. Nesta hipótese, obriga-se a **CESSIONÁRIA** a prontamente devolver à **CEDENTE** qualquer documento relacionado ao Crédito Imobiliário objeto da recompra que tenha recebido.

5.7.2. A Recompra dos Créditos Imobiliários gera a obrigação da **CEDENTE** de assumir toda e qualquer demanda judicial, cujo fato gerador tenha ocorrido antes de 31/07/12 que a **CESSIONÁRIA** esteja respondendo relacionada aos Créditos Imobiliários, comprometendo-se a buscar a substituição do polo da ação com a exclusão da **CESSIONÁRIA** da demanda, sendo certo que, na impossibilidade desta substituição e caso a **CEDENTE** não cumpra com a obrigação aqui prevista, caberá exclusivamente à **CEDENTE** a responsabilização pelas demandas relacionadas aos Créditos Imobiliários, inclusive àquelas que a **CESSIONÁRIA** ainda não tiver sido citada à época da Recompra, arcando com eventuais condenações, despesas e custas processuais, além dos honorários dos advogados contratados pela **CESSIONÁRIA** para se defender dessas demandas.

5.7.3. Em caso de não substituição do polo passivo conforme determinado na cláusula anterior seja por indeferimento do pedido da **CEDENTE** ou em qualquer situação que implique na manutenção da **CESSIONÁRIA** no polo passivo da ação, a **CEDENTE** se obriga a arcar com todos os custos da **CESSIONÁRIA** em relação à sua defesa nos autos, ou seja, com honorários advocatícios, custas e despesas processuais, além de arcar com eventual condenação que a **CESSIONÁRIA** possa vir a sofrer nas demandas.

CLÁUSULA SEXTA– DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Obriga-se a **CEDENTE** a adotar todas as medidas que se fizerem necessárias a fazer a presente cessão boa, firme e valiosa, inclusive, mas não se limitando, perante os Devedores dos Créditos e terceiros, os quais deverão ser comunicados pela **CEDENTE** e às suas

expensas da presente cessão, na forma do artigo 290 do Código Civil, nos termos do Anexo IV, no prazo de 10 (dez) dias a contar desta data, mediante carta registrada com Aviso de Recebimento ("AR"), cabendo à **CEDENTE** o armazenamento dos ARs para fins de comprovação de envio das notificações perante a **CESSIONÁRIA** na qualidade de fiel depositária.

6.2. Todas as comunicações entre as partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes deste instrumento, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, no curso deste contrato.

6.3. O descumprimento de qualquer estipulação deste contrato acarretará multa de 10% (dez por cento) para a parte inadimplente, sobre o valor da presente cessão, ressalvadas as penas específicas estabelecidas neste instrumento e o direito da parte inocente pleitear perdas e danos e eventuais lucros cessantes verificados com o inadimplemento da obrigação.

6.4. O não exercício por qualquer das partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada, não constituirão novação, nem prejudicarão o posterior exercício de tais direitos, a qualquer tempo.

6.5. À **CESSIONÁRIA** é permitido ceder os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, independentemente de prévia anuência ou comunicação à **CEDENTE**.

6.6. Fica eleito o Foro da Comarca da circunscrição imobiliária dos créditos descritos no ANEXO I, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

6.7. As partes autorizam, desde já, o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os registros e averbações necessários decorrentes do presente instrumento.

E assim por estarem às partes justas e contratadas, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 31 de julho de 2012.

CEDENTE

George Verras
Diretor

Roberto Saka
RG. 11.826.886.7
CPF: 075.594.008-33

CESSIONÁRIA

INTERVENIENTE QUITANTE

Maria Luiza de Souza Silva
RG: 11.311.995-1
CPF: 083.419.218-71

Max Iwao Fujii
RG: 21.803.880-X
CPF: 260.340.198-00

Testemunhas:

Nome: *Euvaldo Parreira Junior*
CPF/MF nº: CPF: 006.505.088-66
RG: RG: 9.412.760-8

Nome:
CPF/MF nº:
RG:

Janaína Mariano de Oliveira
RG: 43.297.806-9
CPF: 368.527.778-20

NATAL CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE NOTAS
Rua Leôncio Etelvino de Medeiros, 2938, Capim Macio – 59.078-570 – Natal/RN
Fone/fax: 84 4008 5858 – 4008 5862
Bel. Luis Célio Soares
Oficial

Reconheço por semelhança as firmas de EDSON MATIAS DE SOUZA e DANIEL FERNANDES MATIAS. Dou fé.
Natal, 31 de Julho de 2012.
Em testemunho
ESCREVENTE AUTORIZADO
Valéria de Lima Cid Medeiros
CPF: 481.522.184-72
ESCREVENTE AUTORIZADA
*VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

Vampré
14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Bicudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo
Fone: (11)3065 4500 | Fax: (11)3088.0292 | www.vampre.com.br

10/17

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):
ROBERTO SAKA, GEORGE DEMETRIUS NICOLAS VERRAS, EUVALDO PARREIRA JUNIOR, JANAINA MARIANO DE OLIVEIRA**********
****
São Paulo, 09 de Agosto de 2012. C. Seg: 29740206. 12:29:33h

R$6,00
Cada reconhecimento de firma:

1047AA749706 1047AA749707

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CLIENTE	CPF/CNPJ	EMPREENDIMENTO	SERIE CCI	Nº CCI	BLOCO	APTO	Valor de cessão	SALDO CONTRATO
HELIO CESAR CIRILO DA CUNHA	01087506476	SUN HAPPY	SH	1	1	201	142.114,33	135.723,66
JOAO VIRGINIO PAULINO	2303485487	SUN HAPPY	SH	2	1	304	101.991,65	95.888,65
VICENTE DE PAULA BRAGA BARRETO	09171193472	SUN HAPPY	SH	3	1	401	100.040,74	94.054,47
MAURICIO SANTOS RIBAS	01668930994	SUN HAPPY	SH	4	1	402	124.496,13	116.999,30
EMERSON NETO DUTRA CAVALCANTI	53898303420	SUN HAPPY	SH	5	1	403	113.371,41	108.477,87
ELINALDO NUNES DE OLIVEIRA	03422757716	SUN HAPPY	SH	6	1	501	105.018,05	98.733,94
WILSON DE CAMPOS CARDOSO	44942559804	SUN HAPPY	SH	7	1	604	102.457,42	96.326,54
MAR CONSTRUCOES LTDA	07112653000101	SUN HAPPY	SH	8	1	1001	120.592,00	113.330,26
LEANDRO MAYRON DE OLIVEIRA PINTO	05355697429	SUN HAPPY	SH	9	1	1204	127.407,45	119.783,60
ANA CECILIA SERAFIM DA SILVA	85280542415	SUN HAPPY	SH	10	1	1302	107.251,67	100.833,91
DENILSON MARTINS DE SOUZA	02053641797	SUN HAPPY	SH	11	1	1403	122.933,56	115.577,42
ROBERTO ALVES MADEIRA CARVALHO	25360736372	SUN HAPPY	SH	12	1	1501	133.013,59	124.854,00
JOAO PAULO BESSA DE OLIVEIRA	02742486461	SUN HAPPY	SH	13	2	101	103.694,61	97.450,39
MARIA DE FATIMA ALVES DA COSTA	10725067420	SUN HAPPY	SH	14	2	102	94.158,54	91.417,50
SERGIO DE SOUZA MEDEIROS	85208523434	SUN HAPPY	SH	15	2	301	98.841,99	92.927,45
THELMA MARIA M GARCIA	32133740325	SUN HAPPY	SH	16	2	303	102.779,99	96.629,81
HOOKE OLIVEIRA BRUNET DE AS	78598460478	SUN HAPPY	SH	17	2	402	101.580,86	95.463,93
MARIA DA CONCEICAO BEZERRA DE ALMEIDA	40370127404	SUN HAPPY	SH	18	2	502	115.304,09	108.404,49
TEREZA MARIA DE OLIVEIRA SARMENTO	47463406415	SUN HAPPY	SH	19	2	504	108.500,61	102.008,12
ALCIMARA DA SILVA PAULA	01837627460	SUN HAPPY	SH	20	2	602	115.130,10	108.110,59
MARIA GRACILENE DA ROCHA MARINHO	12350737420	SUN HAPPY	SH	21	2	603	98.072,85	92.204,33
LUZIA LUZINETE LIMA DE ARAUJO	24197890400	SUN HAPPY	SH	22	2	901	110.433,08	103.824,95

HELIO DE OLIVEIRA	03459064463	SUN HAPPY	SH	23	2	904	**108.554,75**	**102.017,87**
ADRIANO DO CARMO MOTTA	01942457723	SUN HAPPY	SH	24	2	1004	**76.331,39**	**73.762,24**
LUCIO FLAVIO MELO RIBEIRO	39332004404	SUN HAPPY	SH	25	2	1104	**107.088,54**	**100.680,54**
TIBERIO GRACO BATISTA DE ANDRADE	46852000478	SUN HAPPY	SH	26	2	1201	**108.864,69**	**102.433,53**
SILVIA HELENA BEZERRA MAIA	72122013400	SUN HAPPY	SH	27	2	1501	**107.560,96**	**101.124,69**
TOTAL							**2.957.585,06**	**2.789.044,04**

ANEXO II

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A AUDITORIA DOS CRÉDITOS

Do Crédito:

Cópia dos Contratos de Compra e Venda e aditivos;
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);
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 III

PADRÃO DE ELEGIBILIDADE DOS CRÉDITOS

- Os Créditos Imobiliários deverão estar representados na forma de CCIs, 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 ou SAC.;

- O prazo do financiamento remanescente deverá ser superior a 12 meses e inferior a 240 meses;

- Os devedores não podem apresentar apontamentos na SERASA;

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

- As despesas de IPTU e Condomínio pertinentes aos Imóveis deverão estar adimplidas;

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

- Será permitido no máximo 1 parcela paga em atraso entre 31 a 60 dias do vencimento;

- Será permitido no máximo 2 parcelas pagas em atraso até 30 dias.

- Laudo conclusivo da auditoria, habilitando a empresa a ceder os créditos.

ANEXO IV – MODELO DE NOTIFICAÇAO AOS DEVEDORES

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

Ref.: Cessão de recebíveis da unidade _____ (dados do imóvel) _____.

Prezado cliente,

A **XXXXXXXX** ("XXXXXXXXX"), na qualidade de credora dos Crédito Imobiliários originados no Contrato firmado entre V. Sa(s) e XXXXXXXXXX, em XX/XX/XXXX ("Contrato Lastro"), referente à compra da unidade (dados do imóvel) ("Imóvel"), serve-se do presente para, na forma do artigo 290 do Código Civil, **NOTIFICAR** V. Sa(s) que em XX de XX de XXXX, a XXXXXXXX firmou com a XXXXXXXXXXX ("XXXXXXX") a cessão de parte de sua carteira de créditos imobiliários ("Cessão de Créditos"), estando os Créditos Imobiliários referentes à sua unidade incluídos nesta operação.

A cessão de créditos ora noticiada, consiste na transferência da titularidade dos Créditos Imobiliários do Contrato Lastro para a XXXXXXXX.

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

Dessa forma, servimo-nos da presente para **esclarecer** que o saldo devedor de seu financiamento e as prestações futuras oriundas do contrato firmado com V. Sa, foram cedidas à XXXXXXXX [que será a única responsável pela emissão de boletos e cobrança das prestações mensais a partir de XX de XX de XXXX, devendo qualquer pagamento relativo a

este contrato, a partir da data acima mencionada, ser efetuado à XXXXXX, que passará a emitir e enviar normalmente os respectivos boletos de cobrança.]

[Cumpre observar, ainda, que a Cedente permanecerá como responsável pela emissão dos boletos e cobrança das parcelas do preço de aquisição do Imóvel até [●], data a partir da qual a cobrança e administração do crédito passarão a ser efetuada pela XXXXXX, sendo a XXXXXX a única pessoa apta e autorizada a dar quitação relativa ao pagamento de referidas parcelas a partir de então.]

Estamos à disposição para prestar eventuais esclarecimentos através do telefone (11) XXXX.

Atenciosamente,

XXXXXXXXXXXXX