# 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:

**HESA 20 – INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.450.812/0001-03, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CEDENTE**;

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, 1374, 15° andar – Cerqueira César inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CESSIONÁRIA.**

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 titutal ("Créditos Imobiliários"), devidamente representados por Cédulas de Créditos Imobiliários ("CCI"). 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** nos 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 cláusulas 2.3 e 2.3.1 abaixo.

**2.2.** O somatório dos saldos devedores dos Créditos objeto da presente cessão na data base de cada contrato é de **R$ 1.590.151,01** (Um milhão, quinhentos e noventa mil, cento e cinquenta e um reais e um centavo), valor esse que corresponde ao valor atual das prestações (amortização e juros) mensais vencíveis a partir de 01/10/2014, inclusive, e até o período avençado em cada contrato relacionados no Anexo I.

**2.3.** O valor da cessão em 30/09/2014 é de **R$ 1.617.702,55** (Um milhão, seiscentos e dezessete mil, setecentos e dois reais e cinquenta e cinco centavos), ("Preço da Cessão").

**2.3.1.** O pagamento do Preço da Cessão ocorrerá em 30/09/2014, será realizado mediante envio de TED – Transferência Eletrônica Disponível da **CESSIONÁRIA** para a **CEDENTE**, em conta corrente de sua titularidade, a ser expressamente indicada pela **CEDENTE**.

**2.3.2.** Considerando que a **CEDENTE** emitiu as CCIs com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente cessão na forma escritural, que se encontram custodiadas na Oliveira Trust DTVM S/A e registradas na CETIP, a formalização da presente cessão ocorrerá via CETIP, em até 95 (noventa e cinco) dias da assinatura da cessão sendo que as CEDENTE autorizam expressamente que a **CESSIONÁRIA** transfira as CCIs para sua posição perante a CETIP.

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

exeqüibilidade 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 Outubro de 2014, 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.

**2.6.** Arrecadação das Prestações Mensais: As Partes estabelecem que até o vencimento das parcelas vincendas no dia 30/09/2014, inclusive, todos os recursos decorrentes dos pagamentos ordinários feitos pelos Devedores serão devidos à **CEDENTE.**

**2.6.1.** A **CEDENTE** desde logo se obriga a repassar para a **CESSIONÁRIA** eventuais Créditos que venha a receber diretamente dos Devedores referentes aos Créditos objeto desta cessão, no prazo de até 02 (dois) dias a contar do recebimento dos valores.

**2.6.2.** A arrecadação e transferência de que trata o item 2.6.1 supra será realizada mediante TED dos valores para a conta corrente de titularidade da **CESSIONÁRIA**, a ser indicada por ela.

## CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES

**3.1.** 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, não havendo qualquer fato impeditivo à sua cessão.

**3.2.** Declara-se ciente a **CESSIONÁRIA** de que as CCI, emitidas com garantia real, somente poderão ser negociadas após:

**i)** o registro dos Contratos e suas garantias nas matrículas dos respectivos imóveis;

**ii)** averbação de cada uma das CCI representativas dos Créditos nas matrículas dos respectivos imóveis;

**iii)** custódia na Instituição Custodiante; e

**iv)** o registro escritural das CCI na CETIP.

## CLÁUSULA QUARTA – DO REGISTRO DAS CCIS NAS MATRÍCULAS IMOBILIÁRIAS

**4.1.** Todas as despesas verificadas com registro, custódia e averbação das CCI ou registro dos Contratos correrão por conta exclusiva da **CEDENTE.**

**4.2.** 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, sendo certo que o custo dessa averbação caberá exclusivamente à **CEDENTE**.

**4.3.** Obrigam-se a **CEDENTE** a recomprar os Créditos Imobiliários nas seguintes hipóteses:

a) caso a transferência das CCIs no âmbito da CETIP não seja efetivada em até 60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste instrumento;

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.

d) no caso da documentação, constante do Anexo II, não ser apresentada em até 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da assinatura deste instrumento, ou no caso desta documentação apresentar algo que impeça a realização da cessão dos créditos;

**4.3.1.** Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas no item 4.3., obriga-se a **CEDENTE** a recomprarem os Créditos Imobiliários pelo valor de seu saldo devedor trazido a valor presente, calculado pela mesma taxa utilizada no valor Preço da Cessão firmada entre a **CEDENTE e a CESSIONÁRIA**, na data da liquidação, 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.

**4.3.2.** A Recompra dos Créditos Imobiliários gera a obrigação da **CEDENTE** de assumir toda e qualquer demanda judicial que a **CESSIONÁRIA** esteja respondendo relacionada aos Créditos Imobiliários, comprometendo-se a buscar a substituição do pólo 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.

**4.3.3.** Em caso de não substituição do pólo passivo conforme determinado na cláusula anterior, seja por indeferimento do pedido da **CEDENTE** ou em qualquer situação que implique na manutenção da **CESSIONÁRIA** no pólo 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 QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

**5.1.** 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 para das notificações perante a **CESSIONÁRIA** na qualidade de fiel depositária.

**5.2.** 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.

**5.3.** O descumprimento de qualquer estipulação deste contrato acarretará multa de 10% (dez por cento) 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.

**5.4.** 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.

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

**5.6.** Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**5.7.** 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 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 26 de Setembro de 2014.

**HESA 20 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Henrique Borenstein
RG 2.103.622 - CPF 107.102.488-49

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Roberto Saka
Superintendente

George Verras
Diretor

**Testemunhas:**

Nome: Anderson Ferrão
CPF nº: RG 22.835.476-6 - CPF 143.708.028-65

Alexandra M. Catoira

Nome: Alexandra Martins Catoira
CPF nº: RG: 44.074.192-0
CPF: 362.321.978-95

2º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE MOGI DAS CRUZES, RC1 Bras Cubas, 15 - Fone: 011-4799-7655
RECONHECO P/ SEMELHANÇA 2 FIRMA(S) COM VALOR ECONÔMICO DE: (1)ANDERSON SOUZA FERRÃO (1)HENRIQUE BORENSTEIN
MOGI DAS CRUZES, 27/09/2014 Em test. da Verdade.
DIRETOR GUADALUPE CARMEN COSTA - ESCREVENTE
Custas: R$ 10,00 - Carimbo: 765515
Selo(s): 125338-AA0597
Válido somente com o selo de autenticidade

2º TABELIONATO DE NOTAS E DE PROTESTO DE MOGI DAS CRUZES
Cidade Estadual Proposta
FIRMA VALOR ECONÔMICO
0597AA125338

# ANEXO I

## RELAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM COOBRIGAÇÃO

| Nº da Unid. | Nome Empreendimento | Nome Cliente | CPF Cliente | Valor Presente | Valor de Cessão |
|---|---|---|---|---|---|
| 204 | ISLA LIFE STYLE | MARIA GORETI GOMES NÓBREGA | 20291442404 | 360.110,28 | 365.886,91 |
| 2004 | ISLA LIFE STYLE | JOSÉ ADALBERTO MOREIRA | 89606388891 | 521.066,11 | 530.703,54 |
| 2003 | ISLA LIFE STYLE | RODRIGO LARA DE SOUSA | 89015312168 | 218.139,57 | 221.638,80 |
| 207 | ISLA LIFE STYLE | MARCUS GLAY NUNES DA SILVA | 23897848104 | 219.558,28 | 223.437,86 |
| 1103 | ISLA LIFE STYLE | FLAVIA OLIVEIRA DE QUEIROZ | 03252843188 | 140.742,73 | 143.407,73 |
| 1608 | ISLA LIFE STYLE | OSVALDO MARTINES BARGAS | 53258088853 | 130.534,05 | 132.627,71 |
| | | | TOTAL | 1.590.151,01 | 1.617.702,55 |

## 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 ou TR, 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 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;

- 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.

## 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 detentora das Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs") emitidas com lastro no Crédito Imobiliário originado 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 crédito imobiliário ("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.

Dessa forma, servimo-nos da presente para **NOTIFICÁ**-LO 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-se esclarecer, 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**