**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS, CONSTITUIÇÃO DE GARANTIAS E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento, as partes adiante nomeadas e qualificadas, a saber:

**CAPUCHE SPE1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua Paulo Barros de Góis, 1840, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Bairro Lagoa Nova, Natal – RN, inscrita no CNPJ 08.864.680/0001-01, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante designada simplesmente **CEDENTE**;

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

**CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, sociedade empresarial com sede na Rua Paulo Barros de Góis, 1840, sala 1801, Ed. Miguel Seabra Fagundes, Lagoa Nova, Natal/RN, inscrita no CNPJ 70.142.278/0001-89 neste ato representada por seus administradores, doravante designados simplesmente **GARANTIDOR**;

Têm entre si, certo, ajustado e contratado o que segue:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

**1.1.** O presente contrato tem por objeto a cessão de créditos imobiliários de que a **CEDENTE** é titular, créditos estes que estão descritos e caracterizados no Anexo I do presente contrato, que para todos os fins e efeitos de direitos fica fazendo parte integrante deste ("Créditos"). Os Créditos objeto da presente cessão são individualmente garantidos por alienação fiduciária.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA CESSÃO E DO VALOR**

**2.1.** Por este instrumento, a **CEDENTE** cede a **CESSIONÁRIA** a totalidade dos Créditos discriminados na cláusula primeira supra e no ANEXO I, abrangendo a presente cessão todos

os direitos oriundos dos Contratos ali identificados, que compreendem o principal, seu reajuste monetário, os juros e demais acessórios, pelo preço estabelecido no item 2.3 infra, a ser pago integralmente em 27/07/2012.

**2.2.** A somatória dos saldos devedores dos Créditos objeto da presente cessão na data base de cada contrato é de **R$ 321.761,54 (trezentos e vinte e um mil, setecentos e sessenta e um reais e cinqüenta 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$ 344.251,93 (trezentos e quarenta e quatro mil, duzentos e cinquenta e um reais e noventa e três centavos)**, representada pelos Créditos referidos na cláusula anterior ("Preço da Cessão").

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

**2.4.** Em razão da cessão, o fluxo dos Créditos objeto do presente contrato passa a pertencer à **CESSIONÁRIA,** ficando esta a partir de então investida no direito de cobrar e receber dos compradores dos Imóveis listados no Anexo I ("Devedores") as prestações que doravante se vencerem, assim como a exercer todos os direitos e ações que antes competia à **CEDENTE**, independentemente da formalização desta cessão nos competentes Serviços de Registro de Imóveis ou perante a CETIP S/A - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP"), conforme tratado adiante na cláusula quarta.

**2.4.1.** A partir desta data, a **CEDENTE** entregará à **CESSIONÁRIA**, por meio de empresa independente de auditoria e gestão de créditos especialmente indicada ("Servicer"), os documentos relacionados no Anexo III, referentes aos Créditos suficientes para o acompanhamento e consecução da atividade de cobrança que ficarão a cargo da **CESSIONÁRIA** após a efetiva transferência dos Créditos, via CETIP, nos termos da cláusula 4 infra.

**2.5.** As partes estabelecem ainda que o **CEDENTE** não se responsabilizará pela solvência dos Créditos Imobiliários cedidos à **CESSIONÁRIA**, sendo o **CEDENTE** responsável apenas pela correta constituição, existência e validade dos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão à **CESSIONÁRIA**.

**2.6.** O **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.

## CLÁUSULA TERCEIRA – DA FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO

**3.1.** 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 60 (sessenta) dias da assinatura da cessão.

**3.2.** 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 5.1. abaixo.

**3.3.** 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.

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

**3.5.** 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**.

**3.5.1.** 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.

**3.6.** É facultado à **CESSIONÁRIA** requerer ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente à averbação deste instrumento junto à matrícula dos imóveis, sendo certo que o exercício desta faculdade não implica na renúncia da **CESSIONÁRIA** quanto à modalidade de cessão dos créditos somente via CETIP. Nos casos onde tal ato for exigido por autoridade ou órgão registrador o custo dessa averbação caberá exclusivamente à **CEDENTE.**

**3.7.** Obriga-se a **CEDENTE** a recomprar os Créditos ora cedidos, 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.

**3.7.1.** Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas no item 3.7, obrigam-se a **CEDENTE** e o **GARANTIDOR** a recomprarem 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.

**3.7.2.** 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.

## CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES DA CEDENTE

**4.1.** A **CEDENTE** declara que:

i) conhece os padrões de constituição de créditos estabelecidos pela **CESSIONÁRIA** à época da assinatura deste contrato, constantes do ANEXO II, que fica fazendo parte integrante do presente instrumento; b) se responsabiliza pela existência dos Créditos objeto desta cessão, nos exatos valores e nas condições enunciadas no ANEXO I; c) os Créditos objeto da presente cessão encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, não havendo qualquer fato impeditivo à sua cessão;

ii) para a construção do Empreendimento onde se inserem os Imóveis relacionados aos Créditos foram obtidas todas as licenças necessárias a atestar a adequação dos Imóveis às normas de uso e ocupação do solo, não tendo sido feita qualquer ressalva em relação à legislação pertinente, inclusive ambiental;

iii) não existem sobre os imóveis quaisquer restrições de caráter urbanístico, sanitário, viário e de segurança que impeçam a sua ocupação;

iiii) não foram violadas pelo **CEDENTE** quaisquer leis ambientais, licenças ou atos administrativos emitidos por autoridades ambientais ou sanitárias relacionadas aos Imóveis relacionados aos Créditos;

v) não existem reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os Imóveis relacionados aos Créditos;

vi) não existem contra os Imóveis, questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança;

vii) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, responsabiliza-se integralmente o **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– DISPOSIÇÕES GERAIS

**5.1.** Obriga-se a **CEDENTE** a dar ciência da presente cessão aos respectivos Devedores, nos termos do artigo 290 do Código Civil, por meio de carta registrada com Aviso de Recebimento, no prazo de 10 (dez) dias a contar da assinatura deste instrumento.

**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.

v) não existem reclamações ambientais, incluindo, mas não se limitando a notificações, procedimentos administrativos, regulatórios ou judiciais que tenham por objeto os Imóveis relacionados aos Créditos;

vi) não existem contra os Imóveis, questões ambientais e sociais incluindo, mas não se limitando a despejos de resíduos no ar, despejos de resíduos na água; depósito, despejo, conservação, armazenamento, tratamento, produção, transporte, manuseio, processamento, carregamento, fabricação, arrecadação, triagem ou presença de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação ou que afetem a saúde e a segurança no trabalho, ou causem doença do trabalho, lesão do trabalho decorrente de fatores ambientais, problemas de saúde ambientais; conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões humanas, de saúde, ambientais, sociais ou de saúde e segurança;

vii) na hipótese de vir a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, responsabiliza-se integralmente o **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– DISPOSIÇÕES GERAIS

**5.1.** Obriga-se a **CEDENTE** a dar ciência da presente cessão aos respectivos Devedores, nos termos do artigo 290 do Código Civil, por meio de carta registrada com Aviso de Recebimento, no prazo de 10 (dez) dias a contar da assinatura deste instrumento.

**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 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 pela outra parte, não constituirá novação, nem prejudicará o seu posterior exercício dos mesmos direitos, a qualquer tempo.

**5.4.** À **CESSIONÁRIA** é permitido ceder os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, independentemente de prévia anuência ou comunicação à **CEDENTE**, cabendo-lhe, entretanto, notificá-la da cessão havida.

**5.5.** 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.

**5.6.** 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 da presente cessão.

E assim por estarem as 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:**

7º OFÍCIO DE NOTAS

7º OFÍCIO DE NOTAS

**CAPUCHE SPE1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

**CESSIONÁRIA:**

George Verras
Diretor

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Roberto S...
RG. 11.826.886.7
CPF: 075.594.068-33

AET 005343 FIRMA 1 AET 005342 FIRMA 1 ANOREG-RN

NATAL CARTÓRIO 7º OFÍCIO DE NOTAS
Rua Leôncio Etelvino de Medeiros, 2935, 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 da verdade.
ESCREVENTE AUTORIZADO
*VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

Valéria de Lima Cid Medeiros
CPF: 481.522.184-72
ESCREVENTE AUTORIZADA

**GARANTIDORES:**

7º OFÍCIO DE NOTAS

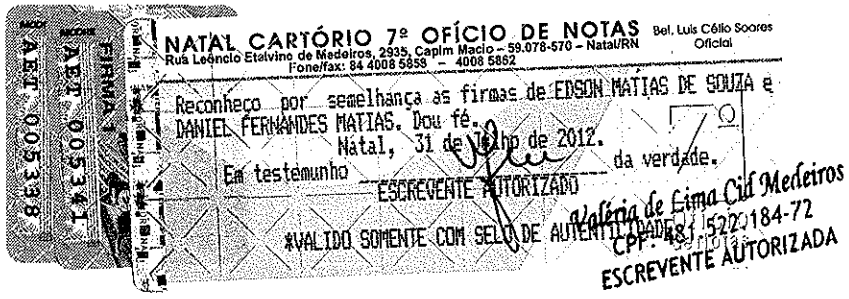
7º OFÍCIO DE NOTAS

**CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

Testemunhas:

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

Nome:
CPF nº: *Janaína Mariano de Oliveira*
RG: 43.297.806-9
CPF: 368.527.778-20



# ANEXO I
# RELAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DA CESSÃO

Lista dos créditos e seus respectivos saldos a pagar a partir de 01/08/2012 conforme Contratos de Venda firmados pelos compradores abaixo:

| CLIENTE | CPF/CNPJ | EMPREENDIMENTO | SERIE CCI | Nº CCI | BLOCO | APTO | Valor de cessão | SALDO CONTRATO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| VIRGINIA LELIA CUNHA GALVAO | 46581901415 | SUN SET | SS | 1 | 1 | 101 | 74.180,24 | 67.333,09 |
| MARIA GORETI DOS SANTOS | 05710626449 | SUN SET | SS | 2 | 1 | 102 | 73.613,92 | 69.879,45 |
| GUSTAVO CURTO ANTONELLI | 34724113847 | SUN SET | SS | 3 | 1 | 1702 | 115.968,06 | 108.268,30 |
| MARIA DE LOURDES MOURA ALVES | 31706363400 | SUN SET | SS | 4 | 1 | 1904 | 80.489,71 | 76.280,70 |
| TOTAL | | | | | | | 344.251,93 | 321.761,54 |

## ANEXO II

## PADRÃO DE ELIGIBILIDADE DOS CRÉDITOS

- Os Créditos deverão estar representados na forma de CCIs previamente averbadas nas matrículas dos Imóveis;

- Os Créditos deverão ser corrigidos monetariamente pelo IGP-M, em periodicidade mensal, calculados pelo sistema de amortização da Tabela Price ou SAC;

- O prazo do financiamento remanescente deverá ser superior a 12 (doze) e inferior a 240 (duzentos e quarenta) meses;

- Os compradores não poderão ter 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%;

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

- 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 III

## 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 e filiação vintenária atualizada;
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.