# 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 de 20 de novembro de 1997,

**SANTA PRISCILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhaes Padilha, 5200, Edifício Miami, Bloco C, conjunto 31 F-23, Jardim Morumbi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.295.380/0001-92, neste ato, representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CEDENTE**; e

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, 1374, 10º 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**.

Sendo a **CEDENTE** e a **CESSIONÁRIA** denominadas em conjunto como "Partes" e separada e indistintamente como "Parte".

Resolvem as Partes entre si firmar o presente Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), o que fazem na forma das cláusulas a seguir dispostas.

## CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão de créditos imobiliários de que a **CEDENTE** é titular ("Créditos Imobiliários"), os quais foram constituídos por meio de Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária de Imóvel ("CCV"), devidamente representados por Cédulas de Créditos Imobiliários ("CCI") e garantidos por alienação fiduciária registrada nas respectivas matrículas imobiliárias ("Alienação Fiduciária"). Os Créditos Imobiliários estão melhor descritos e caracterizados no Anexos I, no qual se inserem os Créditos Imobiliários que não tenham ações judiciais relacionadas aos CCV, e no Anexo II, em que se encontram relacionados os Créditos Imobiliários que tenham ações judiciais ou de

JURÍDICO BS

execuções relacionadas aos CCV ("Anexos - Créditos"), que para todos os fins e efeitos de direito ficam 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 CCV, estando limitada à gestão dos Créditos Imobiliários e aos acessórios deles decorrentes a partir da assinatura deste Contrato de Cessão, inclusive as garantias, permanecendo a **CEDENTE** responsável por todas as obrigações assumidas nos CCV.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DA CESSÃO E DO VALOR

**2.1.** Por meio deste Contrato de Cessão a **CEDENTE** cede à **CESSIONÁRIA** as parcelas dos Créditos Imobiliários oriundos dos CCV firmados entre a **CEDENTE** e os devedores dos Créditos Imobiliários ("Devedores") também identificados nos Anexos - Créditos, juntamente com os respectivos saldos devedores, reajustes monetários, juros, seguros de morte e invalidez permanente ("Seguros") e demais acessórios, pelos preços abaixo estabelecidos, a serem pagos conforme cláusulas 2.2 e 2.2.1 abaixo.

**2.2.** O somatório dos saldos devedores dos Créditos Imobiliários na data base de cada contrato é de R$ 273.776,83 (duzentos e setenta e três mil, setecentos e setenta e seis reais e oitenta e três centavos), valor esse que corresponde ao valor atual das prestações (amortização e juros) mensais, vencidas e vincendas a partir de 01/12/2014, inclusive, e até o período avençado em cada CCV relacionado nos Anexos - Créditos.

**2.3.** O valor da cessão dos Créditos Imobiliários identificados no Anexo I, os quais correspondem aos Créditos Imobiliários que atendem a todos os Critérios de Elegilibidade abaixo definidos, além de não possuírem ações relacionadas aos CCV, em 05/12/2014 é de R$ 262.173,69 (duzentos e sessenta e dois mil, cento e setenta e três reais e sessenta e nove centavos) ("Preço da Cessão I").

**2.3.1.** O valor da cessão dos Créditos Imobiliários identificados no Anexo II, os quais correspondem aos Créditos Imobiliários que atendem a todos os Critérios de Elegilibidade abaixo definidos, mas possuem ações relacionadas aos CCV em 05/12/2014 é de R$ 0,00 ("Preço da Cessão II").

JURÍDICO BS

**2.3.2.** Do Preço da Cessão I e do Preço da Cessão II serão deduzidas as parcelas identificadas no Anexo I e no Anexo II, respectivamente, como Dação em Pagamento ("Preço da Cessão I - Líquido" e "Preço de Cessão II – Líquido").

**2.3.3.** Os pagamentos do Preço da Cessão I - Líquido e do Preço da Cessão II – Líquido ocorrerão em 3 (três) Dias Úteis contados a partir do cumprimento das Condições Precedentes e será realizado sem liquidação financeira pelos sistemas da CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), mediante envio de TED – Transferência Eletrônica Disponível da **CESSIONÁRIA** para a conta corrente a ser indicada pela **CEDENTE**.

**2.3.4**. Considerando que a **CEDENTE** emitiu **ou emitirá** as CCI com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente cessão na forma escritural, as quais se encontram ou encontrar-se-ão custodiadas na Oliveira Trust DTVM S/A ("Instituição Custodiante") e registradas na CETIP, a formalização da presente cessão ocorrerá via CETIP, em até 70 (setenta) dias da assinatura do Contrato de Cessão sendo que a **CEDENTE** autoriza expressamente que a **CESSIONÁRIA** realize a transferência das CCI para sua posição nos sistemas da CETIP.

**2.4.** A **CEDENTE** é responsável pela correta constituição, existência, validade e exequibilidade dos Créditos Imobiliários até a data da cessão destes 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 vencidas e vincendas a partir do mês de Dezembro de 2014, assim como a exercer todos os direitos e ações que antes competiam à **CEDENTE**, independentemente do registro deste Contrato de Cessão nos competentes Serviços de Registro de Imóveis.

**2.5.1.** A **CEDENTE** entregou 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 nessa relação estão elencados documentos referentes aos Créditos Imobiliários e documentos referentes aos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários ("Imóveis"). Os documentos listados no Anexo II são necessários para verificação do enquadramento dos Créditos Imobiliários aos Critérios de



JURÍDICO BS

Elegibilidade elencados no Anexo IV, bem como para o acompanhamento e a execução da atividade de cobrança dos Créditos Imobiliários, atividades estas que ficarão a cargo da **CESSIONÁRIA** ou de seu Servicer contratado.

**2.5.2.** O acompanhamento e a execução da atividade de cobrança dos Créditos Imobiliários ficarão a cargo da **CESSIONÁRIA** a partir desta data.

**2.6.** Arrecadação das Prestações Mensais: As Partes estabelecem que todo e qualquer recurso decorrente dos pagamentos ordinários feitos pelos Devedores serão devidos à **CESSIONÁRIA**, com exceção das parcelas que já tiverem sido boletadas pela **CEDENTE**, sendo que o pagamentos dos Preços de Cessão serão contabilizados já descontando as parcelas boletadas, o que restará descrito nos Anexos - Créditos.

**2.7.** Arrecadação das Amortizações Extraordinárias, Liquidações Antecipadas e Indenizações: Serão transferidos pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA**, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da sua efetiva constatação em conta corrente, devidamente corrigidos por 100% (cem por cento) da variação do DI, os eventuais pagamentos de amortizações extraordinárias, liquidações antecipadas realizadas pelos Devedores e as quitações decorrentes da indenização provenientes dos Seguros contratados pelos Devedores.

**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 nº. 12.073-2, da agência nº. 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da **CESSIONÁRIA**.

## CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES

**3.1.** A **CEDENTE** declara que:

a) conhece os Critérios de Elegibilidade para realização da cessão dos Créditos Imobiliários estabelecidos pela **CESSIONÁRIA** e constantes do Anexo IV ("Critérios de Elegibilidade") que fica fazendo parte integrante do presente instrumento;
b) todos os Créditos Imobiliários atendem aos Critérios de Elegibilidade;

c) se responsabiliza, até apresente data, pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas nos Anexos - Créditos;

d) os Créditos Imobiliários e os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, incluindo, mas sem se limitar a, penhoras e constrições judiciais, que impeçam ou restrinjam o direito da **CEDENTE** de celebrar e cumprir este Contrato de Cessão, exceto pela Alienação Fiduciária constituída para assegurar o fiel adimplemento das parcelas do financiamentos concedidos por meio dos CCV;

e) se responsabiliza pela correta formalização, existência, validade, eficácia e exequibilidade, essa última nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil, dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e condições enunciadas nos Anexos - Créditos;

f) a **CEDENTE** não alterará quaisquer termos e/ou condições dos CCV e não tomará qualquer iniciativa que possa afetar o curso e as características dos Créditos Imobiliários;

g) a **CEDENTE** não se encontra impedida de realizar a presente cessão, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários assegurados à **CEDENTE** nos termos dos CCV;

h) os CCV foram devidamente celebrados pelos respectivos representantes legais das partes signatárias, detentores dos poderes e autorizações societárias requeridos para obrigar juridicamente tais partes, de forma que os CCV consubstanciam relações contratuais regularmente constituídas e válidas, sendo absolutamente verdadeiros, incontroversos e existentes todos os termos e valores indicados no presente Contrato de Cessão;

*i)* não há procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza contra a **CEDENTE** ou contra os Devedores relacionadas aos Créditos Imobiliários descritos e caracterizados no Anexo I do presente Contrato de Cessão;

j) não existem contra os Imóveis questões socioambientais 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 decorrentes de questões ambientais; conservação, preservação ou proteção do meio-ambiente ou dos organismos vivos; ou quaisquer outras questões de qualquer natureza relacionadas às questões de saúde, ambientais, ou de saúde



JURÍDICO BS

e segurança do trabalho, sendo certo que qualquer das questões mencionadas nesta alínea que venha a surgir será prontamente sanada pela **CEDENTE**, de forma a que não sejam afetados os Imóveis ou os Créditos Imobiliários;

k) na hipótese de virem a existir eventuais reclamações ambientais ou questões ambientais relacionadas aos Imóveis, a **CEDENTE** responsabilizar-se-á integralmente 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;

l) os Imóveis estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras, que possam vir a afetar adversamente os Créditos Imobiliários;

m) não tem conhecimento de lançamentos de débitos fiscais sobre os Imóveis em decorrência de dívidas municipais, estaduais ou federais vencidas, incluindo, mas sem se limitar a, débitos com relação ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e/ou ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, entretanto se a **CESSIONÁRIA** for compelida a arcar com esses valores, exclusivamente referentes ao período anterior à presente Cessão, a **CEDENTE** se compromete a reembolsá-la, no prazo improrrogável de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da comunicação que receber da **CESSIONÁRIA**;

n) não há restrições urbanísticas, de zoneamento, agrárias, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

o) os Imóveis estão de acordo com a legislação ambiental aplicável, de forma que nenhuma multa, taxa, penalidade e/ou processo a esse respeito poderá vir a afetar os Imóveis e/ou os Créditos Imobiliários;

p) não há qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por qualquer autoridade governamental referente aos Imóveis que possam afetar os Créditos Imobiliários;

q) não há débitos em nome de ex-proprietários dos Imóveis, da **CEDENTE** e/ou dos Devedores e/ou relativos às construções das edificações dos Imóveis pendentes perante o Instituto Nacional da Seguridade Social e a Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda;

r) não há processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

JURÍDICO BS

s) a **CEDENTE** é a única titular e exclusiva beneficiária dos Créditos Imobiliários;

t) os CCV e os direitos decorrentes de tais contratos, incluindo os Créditos Imobiliários, não foram objeto de qualquer negociação perante terceiros; não existe qualquer impedimento, em qualquer contrato, instrumento ou documento que vede, impeça ou restrinja a cessão dos Créditos Imobiliários nos termos do presente Contrato de Cessão;

u) a **CEDENTE** não é parte em contratos que (i) imponham obrigações relacionadas aos Imóveis, incluindo, mas sem se limitar a, contratos de arrendamento ou parceria rural; e/ou (ii) envolvam valores, capazes de afetar nesta data ou que possam vir a afetar em data futura, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão;

v) as obras para construção dos Imóveis foram concluídas até a presente data; e

w) a **CEDENTE** ao conceder os financiamentos constantes dos CCV tomou todos os cuidados e precauções necessárias contra atos que visassem a lavagem de dinheiro, conforme previsto na Lei 9.613 de 03 de março de 1998.

**3.2.** Declara-se ciente a **CEDENTE** de que os Preços de Cessão dos Créditos Imobiliários cujas CCI tiverem sido emitidas com garantia real, somente poderão ser pagos pela **CESSIONÁRIA** após tenham sido cumpridas as seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

i) o completo registro dos CCV e das respectivas Alienações Fiduciárias nas matrículas dos respectivos Imóveis; e

ii) averbação de cada uma das CCI representativas dos Créditos Imobiliários nas matrículas dos respectivos Imóveis.

**3.2.1.** Caso as Condições Precedentes (i) e (ii) não tenham sido cumpridas no prazo de 60 (sessenta) dias corridos a contar da assinatura do presente Contrato de Cessão, a **CESSIONÁRIA** devolverá a administração dos Créditos Imobiliários à **CEDENTE** e não pagará o Preço de Cessão referente aos Créditos Imobiliários que estiverem nessa situação, restando a cessão desses Créditos Imobiliários resolvida em virtude do não cumprimento das Condições Precedentes.

**3.2.1.1.** Caso haja devolução da administração de determinados Créditos Imobiliários da **CESSIONÁRIA** para a **CEDENTE**, na forma e em virtude do quanto negociado pelas Partes na forma da cláusula acima, a **CESSIONÁRIA** se obriga a devolver quaisquer documentos

JURÍDICO BS

e/ou informações que lhe tenham sido enviados pela **CEDENTE** e sejam relacionados aos Créditos Imobiliários não cedidos, bem como, todos os valores recebidos dos Devedores.

**3.2.2.** Excepcionalmente à situação descrita para as Condições Precedentes, a **CESSIONÁRIA** aceitará pagar os Preços de Cessão dos Créditos Imobiliários que em até 60 (sessenta) dias a contar desta data caso tenha sido cumprido o requisito do item (i) da cláusula 3.2. acima e que a **CEDENTE** comprove o protocolo da solicitação de averbação para cada uma das CCI representativas dos Créditos Imobiliários nas matrículas dos respectivos Imóveis ao Ofício de Registro de Imóveis ("Protocolo"), sendo que a comprovação da averbação será demonstrada à **CESSIONÁRIA** em até 2 (dois) Dias Úteis em relação ao dia em que o Ofício de Registro de Imóveis a fizer na matrícula imobiliária.

**3.2.2.1.** Caso no período entre a data do Protocolo e a efetiva averbação das respectivas CCI nas matrículas imobiliárias o Oficial do competente Registro de Imóveis apresente nota(s) de devolução para cumprimento de exigências, a **CEDENTE** deverá solucionar as exigências no período de até 60 (sessenta) dias a contar desta data. Não sendo solucionadas as exigências, a **CEDENTE** deverá devolver o valor pago pela **CESSIONÁRIA** para aquisição desses Créditos Imobiliários, devidamente atualizados pela taxa da respectiva cessão, cabendo à **CESSIONÁRIA** a devolução dos documentos relativos a estes Créditos Imobiliários, da administração desses à **CEDENTE** e de valores eventualmente recebidos.

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

**4.1.** A **CEDENTE** se obriga a providenciar (i) a emissão das CCI representativas dos Créditos Imobiliários e das Alienações Fiduciárias recaintes sobre cada um dos Imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários; e (ii) a averbação das respectivas CCI, no prazo e sob pena do quanto estipulado na cláusula 3.2.1. acima.

**4.2.** Todas as despesas com registro dos CCV, das Alienações Fiduciárias, de custódia e de averbação das CCI correrão por conta exclusiva da **CEDENTE.**

**4.3.** É facultado à **CESSIONÁRIA** requerer ao Sr. Oficial de Registro de Imóveis, competente que proceda à averbação do presente instrumento junto à matrícula dos imóveis

JURÍDICO BS

cujos Créditos Imobiliários estão sendo cedidos, sendo certo que o custo dessa averbação caberá exclusivamente à **CESSIONÁRIA**.

## CLÁUSULA QUINTA– DISPOSIÇÕES GERAIS

**5.1.** Em caso de demanda por parte dos Devedores e/ou terceiros diretamente vinculados aos Créditos Imobiliários objeto da presente cessão (doravante denominados "Terceiros Relacionados"), no que se refere à existência, validade, eficácia e formalização necessária à exequibilidade (nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil), cobrança ou administração dos Créditos Imobiliários até a data da cessão, no âmbito judicial ou extrajudicial, ainda que materializadas após a data de cessão ("Demanda"), a **CEDENTE**, desde que tenha tomado ciência da demanda, se obriga a indenizar a **CESSIONÁRIA** e arcar com todos os custos e despesas, inclusive honorários advocatícios conforme condições comerciais dispostas no (ii) abaixo, observado o quanto segue:

(i) no âmbito extrajudicial: a **CEDENTE** reembolsará à **CESSIONÁRIA** das custas e despesas razoáveis e comprovadamente incorridas pela **CESSIONÁRIA** para a defesa dos interesses desta no âmbito extrajudicial da Demanda exceto se, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da referida comunicação (a) a **CEDENTE** autorizar a **CESSIONÁRIA** a reconhecer a procedência da Demanda e providenciar, na mesma data, a comprovação de liquidação integral da Demanda; ou (b) a **CEDENTE** informar à **CESSIONÁRIA** a improcedência comprovada da Demanda, e providenciar, na mesma data, a exclusão da **CESSIONÁRIA** do polo passivo da Demanda. Sem prejuízo do acima exposto, as Partes concordam que qualquer acordo a ser realizado entre a **CESSIONÁRIA** e os Devedores e/ou Terceiros Relacionados na esfera extrajudicial somente será reembolsado pelo **CEDENTE** se precedido de sua prévia e expressa anuência.

(ii) no âmbito judicial: A CEDENTE se obriga a solicitar que o juízo competente para julgar a Demanda substitua a CESSIONÁRIA pela CEDENTE no polo passivo da Demanda, caso a Demanda seja de sua responsabilidade, nos termos do caput da cláusula 5.1. acima. Caso a transferência do polo passivo não seja aceita pelo juízo, as Partes acordam que a CEDENTE reembolsará à CESSIONÁRIA todas custas e despesas processuais comprovadamente incorridas pela CESSIONÁRIA para a defesa de seus interesses na Demanda, além de arcar com eventuais condenações, desde que transitadas em julgado, e custas sucumbenciais.

JURÍDICO BS

Adicionalmente, fica desde já acordado entre as Partes que a CEDENTE também deverá arcar com honorários advocatícios do escritório contratado pela CESSIONÁRIA para sua defesa, desde que observado os critérios da razoabilidade econômica e mercadológica na contratação e desde que tal contratação seja prévia e expressamente aprovada pela CEDENTE, a qual deverá expressar sua aprovação ou reprovação justificada em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento da proposta enviada pela CESSIONÁRIA. O silêncio da CEDENTE nesse prazo será interpretado como aprovação. Caso haja reprovação expressa por parte da CEDENTE, a CESSIONÁRIA apresentará duas outras propostas para aprovação. Caso a CEDENTE seja contrária às duas outras propostas ou não se manifeste favoravelmente a respeito de uma dessas duas novas propostas no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da notificação pela CEDENTE, a qual deverá ser enviada com aviso de recebimento, a CESSIONÁRIA poderá contratar qualquer um dos dois escritórios propostos, considerado o critério da razoabilidade econômica e mercadológica, repassando os custos à CEDENTE. Nota George: Mantivémos a redação que havia sido excluída, conforme combinado no call.

(ii.1) no caso das ações judiciais em andamento relativas aos Créditos Imobiliários elencados no Anexo II deste Contrato de Cessão, na hipótese do respectivo juízo não concordar com a substituição do polo passivo, mas tão somente com a inclusão da ora CESSIONÁRIA, fica desde já estabelecido que CENDENTE e CESSIOSSÁRIA patrocinarão respectiva ação judicial em conjunto e por meio de seus próprios advogados, regularmente constituídos.

**5.2**. A devolução da administração dos Créditos Imobiliários pela **CESSIONÁRIA** à **CEDENTE,** na forma da cláusula 3.2.1 acima, gera a obrigação de a **CEDENTE** assumir toda e qualquer demanda judicial que a **CESSIONÁRIA** esteja respondendo relacionada aos Créditos Imobiliários, desde que por atos praticados pela **CEDENTE** e anteriores à formalização deste Contrato de Cessão, inclusive as discussões judiciais relativas aos termos e interpretação dos CCV, comprometendo-se a buscar a substituição do polo passivo 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 responsabilidade pela indenização à **CESSIONÁRIA** em razão das custas de defesa e de eventuais prejuízos incorridos em virtude de sua Demanda ajuizada.

JURÍDICO BS

**5.3**. Em caso de não substituição do polo passivo conforme determinado na cláusula anterior, por indeferimento do pedido da **CEDENTE** ou em virtude de 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, inclusive honorários advocatícios, custas, taxas judiciais e condenações.

**5.4.** 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 Imobiliários e aos Terceiros Relacionados, 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 V, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar desta data, mediante carta registrada com Aviso de Recebimento ("AR"), cabendo à **CEDENTE** o armazenamento dos AR para fins de comprovação de envio das notificações perante a **CESSIONÁRIA** na qualidade de fiel depositária dos AR.

**5.4.1.** A **CEDENTE** se compromete ao término do prazo estabelecido na cláusula 5.5. acima a enviar declaração de que notificou todos os Devedores a respeito da cessão dos Créditos Imobiliários.

**5.5.** Qualquer aviso, notificação ou comunicação exigida ou permitida nos termos deste Contrato de Cessão deverá ser enviada por escrito, por qualquer das Partes, por meio de entrega pessoal, serviço de entrega rápida ou por correspondência registrada com recibo de entrega, ou, ainda, postagem paga antecipadamente, endereçada à outra Parte conforme disposto abaixo, ou a outro endereço conforme tal Parte possa indicar por meio de comunicação à outra Parte:

(a) Se para a **CEDENTE**:

**ONAGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
Avenida Major Sylvio de Magalhaes Padilha, 5200, Edifício Miami, Bloco C, conjunto 31 H-37, Jardim Morumbi
São Paulo, SP
05693-000

(b) Se para a **CESSIONÁRIA**:

JURÍDICO BS

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**
Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar
São Paulo, SP
01310-916

**5.6.1.** Toda e qualquer notificação ou comunicação enviada nos termos deste Contrato de Cessão será considerada entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pela Parte destinatária ou, em caso de transmissão por correio com o respectivo aviso de recebimento.

**5.7.** O descumprimento de qualquer estipulação deste Contrato de Cessão acarretará multa de 0,5% (meio por cento) sobre o valor dos Preços de Cessão, ressalvadas as penas específicas estabelecidas neste instrumento e o direito de a Parte inocente pleitear perdas e danos e eventuais lucros cessantes verificados com o inadimplemento da obrigação.

**5.8.** O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhes sejam assegurados por este Contrato de Cessão 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.

**5.9.** Para efeitos do disposto neste Contrato de Cessão entende-se por "Dia Útil" todo dia que não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional.

**5.10.** À **CESSIONÁRIA** é permitido ceder os direitos e obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários descritos no Anexo II do presente Contrato de Cessão, devendo comunicar tal cessão à **CEDENTE,** sendo que para cessões dos Créditos Imobiliários descritos no Anexo I deste Contrato de Cessão a **CESSIONÁRIA** poderá cedê-los independente de qualquer comunicação à **CEDENTE.**

**5.11.** 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.

**5.12.** 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.

JURÍDICO BS

E assim por estarem as Partes justas e contratadas, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 5 de Dezembro de 2014.

**SANTA PRISCILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Roberto Saka
Superintendente

**Testemunhas:**

Nome: RODRIGO GOMES PEREIRA
RG: 44.113.192
CPF 350.854.978-05

CPF/MF nº:

Nome:

CPF/MF nº: FERNANDA NOBREGA PRADO
RG: 30.822.963-0
CPF: 298.543.178-62

24º SUBDISTRITO - INDIANÓPOLIS
Iracema Boquetti Merola - OFICIAL

Selo(s): 2 Atos:AA-500455;AA-500456
Reconheço, por Semelhança, as firmas de: (1) RENATA ROSSI CUPPOLONI RODRIGUES, (1) RODRIGO FERREIRA MEDEIROS DA SILVA, (1) RODRIGO GOMES PEREIRA e (1) FERNANDA NOBREGA PRADO, com valor econômico.
São Paulo, 12 de dezembro de 2014.
Em testemunho _____ da verdade.

ORCPN 24º - INDIANÓPOLIS(Valor Unit.R$ 7,99,0+44,Total:R$ 27,29)
Feito por:MARCELO

AVENIDA DOS EUCALIPTOS, 679 - CAPITAL - SP

24º SUBDISTRITO REGISTRO CIVIL "INDIANÓPOLIS"
Patricia da Silva Oliveira
ESCREVENTE

FIRMA VALOR ECONÔMICO 2
1049AA500455

FIRMA VALOR ECONÔMICO 2
1049AA500456

32 CARTÓRIO
RUA OLÍVIA GUEDES PENTEADO, Nº 94 - CAPELA DO SOCORRO - CAPITAL - SP
CEP: 04766-000 - TELEFONE: (11) 5546.3532 - WWW.32CARTORIO.COM.BR

Reconheço Por Semelhança Firma Com Valor economico de:
[29KeiLdR]-GEORGE DEMETRIUS NICOLAS VERRAS
[29KeiJOR]-ROBERTO SAKA.....
São Paulo, 22 de Janeiro de 2015
Em test._____ da verdade.
RENAN CARLOS DE OLIVEIRA
Selo(s): AA425798
Valor: R$14,50
Valido somente com selo de Autenticid

FIRMA VALOR ECONÔMICO 2
1090AA425798

# ANEXO I

## DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM DEMANDAS JUDICIAIS – GRUPO I

| CONTRATO | NOME | CPF | EMPREENDIMENTO | UNIDADE | SALDO VENCIDAS | SALDO VINCENDAS | SALDO TOTAL | VALOR DE CESSÃO | DAÇÃO EM PAGAMENTO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 79950 | JOAO DO CRATO BORGES | 44626592600 | ROSSI PIAZZA PRAÇAS RESIDENCIAIS | 604 | 1.840,55 | 139.722,88 | 141.563,43 | 133.694,63 | 1.822,69 |
| 97318 | JULIANE LUIZ XAVIER | 5122763666 | ROSSI PIAZZA PRAÇAS RESIDENCIAIS | 602 | - | 103.988,82 | 103.988,82 | 100.876,72 | 2.852,49 |
| 147169 | RAFAEL DE FREITAS SILVA | 68933037187 | ROSSI PIAZZA PRAÇAS RESIDENCIAIS | 403 | 5.756,90 | 22.467,67 | 28.224,57 | 27.602,33 | 5.701,03 |
| TOTAL | | | | | 7.597,45 | 266.179,38 | 273.776,83 | 262.173,69 | 10.376,21 |

# ANEXO II

## DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS COM DEMANDAS JUDICIAIS – GRUPO II

| CONTRATO | NOME | CPF | EMPREENDIMENTO | UNIDADE | SALDO VENCIDAS | SALDO VINCENDAS | SALDO TOTAL | VALOR DE CESSÃO | DAÇÃO EM PAGAMENTO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

## ANEXO III

## RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A AUDITORIA DOS CRÉDITOS

**Do Crédito:**

Cópia simples dos CCV e respectivos aditivos;
Ficha Financeira dos compradores atualizada;
Cópia do CPF/MF e RG dos Devedores; e
Ficha Cadastral, se houver, ou pelo menos o endereço para correspondência.

**Do Imóvel:**

Laudo de Avaliação – validade 1 (um) ano;
Matrícula individualizada atualizada de cada Imóvel;
Declaração 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, ou apresentar relatório do escritório jurídico juntamente com a declaração de suportabilidade assinada pela **CEDENTE** e com firma reconhecida.

## ANEXO IV

## CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- os Créditos Imobiliários deverão estar representados na forma de CCI, com garantia real (alienação fiduciária), as quais deverão estar averbadas nas matrículas dos Imóveis;

- as prestações deverão sofrer atualização monetária pelo IGP-M, em periodicidade mensal e calculadas pelo sistema de amortização da Tabela Price com juros de 12,68 % aa;

- o prazo do financiamento remanescente deverá ser superior a 12 (doze) meses e inferior a 360 (trezentos e sessenta) meses;

- os Devedores não podem apresentar apontamentos na SERASA ou qualquer outro sistema similar, considerando as exceções abaixo:

  . permitido apontamentos até R$ 2.500,00 com LTV até 80% (imóveis residenciais);

  . permitido apontamentos até R$ 2.500,00 com LTV até 70% (imóveis comerciais);

  . permitido apontamentos até R$ 5.000,00 com LTV até 50% (imóveis residenciais ou comerciais);

- na data da cessão o LTV (Saldo Devedor atual dividido pelo valor de avaliação do Imóvel) deverá ser igual ou menor que 80% (oitenta por cento) para Imóveis residenciais, ou igual ou menor que 70% para imóveis comerciais;

- valor de avaliação máximo do imóvel: R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais); e

- todos os Créditos Imobiliários deverão contar com seguros de MIP (morte e invalidez permanente) e de DFI (danos físicos do imóvel).

## ANEXO V – 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 [•] ("[•]"), na qualidade de detentora das Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI") emitidas com lastro no Crédito Imobiliário originado no Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária e Outras Avenças firmado entre V.Sa(s) e [•], em [•]/[•]/[•]("CCV"), 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 [•] de [•] de [•], a [•] firmou com a Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Brazilian Securities") a cessão de parte de sua carteira de crédito imobiliário ("Cessão de Créditos"), estando os créditos imobiliários referentes à compra e venda da sua unidade, por meio do CCV, incluídos na Cessão de Créditos.

A Cessão de Créditos ora noticiada, consiste na transferência da titularidade dos créditos imobiliários do CCV para a Brazilian Securities.

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

Dessa forma, aproveitamos a presente notificação para informar a Brazilian Securities será a única responsável pela emissão dos boletos de cobrança das prestações mensais a partir de [•]

de [•] de [•], devendo qualquer pagamento relativo ao CCV, a partir da data acima mencionada, ser efetuado à Brazilian Securities.

Estamos à disposição para prestar eventuais esclarecimentos por meio do telefone (11) [•].

Atenciosamente,

_____

[•]