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:

ALOCASIA EMPREENDIMENTOS S/A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhaes Padilha, 5200, Edifício Miami, Bloco C, conjunto 32 E-13, Jardim Morumbi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.885.007/0001-40, 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, 15º 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 titular ("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** somente as parcelas vincendas 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 2.2 e 2.2.1 abaixo.

2.2. A somatória dos saldos devedores dos Créditos objeto da presente cessão na data base de cada contrato é de **R$ 257.251,25** (duzentos e cinquenta e sete mil, duzentos e cinquenta e um reais e vinte e cinco centavos), valor esse que corresponde ao valor atual das prestações (amortização e juros) mensais vencíveis a partir de 01/01/2014, inclusive, e até o período avençado em cada contrato relacionado no Anexo I.

2.3. O valor da cessão em 27/12/2013 é de **R$ 260.175,30** (duzentos e sessenta mil, cento e setenta e cinco reais e trinta centavos), ("Preço da Cessão").

2.3.1. O pagamento do Preço da Cessão ocorrerá em 27/12/2013, será realizado sem liquidação financeira pelos sistemas da CETIP, 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 a CEDENTE autoriza 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 Janeiro 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.

2.5.1. A partir desta data e até 50 (cinquenta) 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 II, sendo certo que em até 50 (cinquenta) dias a contar desta data, devem ser apresentados os documentos referentes aos Créditos e em até 50 (cinquenta) 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 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 15 (quinze) dias a contar desta data a **CEDENTE** entregará à empresa independente de auditoria e gestão de créditos ("Servicer") contratada 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 31/12/2013, 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 10 (dez) 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.

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. A **CEDENTE** se obriga, pelo presente, a providenciar o registro da garantia fiduciária e a averbação das CCIs por ela emitidas, representativas dos Créditos Imobiliários dos Contratos, em até 90 (noventa) dias a contar da assinatura do presente documento, sob pena de recompra dos Créditos Imobiliários nos termos da cláusula 4.4 abaixo.

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

4.3. 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.**

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

a) caso não se efetive o registro e a averbação das CCIs, relacionados no Anexo I, no prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura deste instrumento;

b) caso a transferência das CCIs no âmbito da CETIP não seja efetivada em até 95 (noventa e cinco) dias a contar da assinatura deste instrumento;

c) no caso da documentação, constante do Anexo II, não ser apresentada em até 50 (cinquenta) dias a contar da assinatura do presente contrato;

4.4.1. Poderá ocorrer a substituição dos Créditos em até 10 (dez) dias úteis a contar da data em que for demandada à **CEDENTE** a substituição dos créditos pela **CESSIONÁRIA**, sendo que somente será aceita a referida substituição se os Créditos apresentados estiverem performados e enquadrados nos critérios de elegibilidade constantes do Anexo III, o que deverá ser apurado pelo Servicer.

4.4.2. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas no item 4.4., 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 Preço da Cessão firmada entre o CEDENTE e a CESSIONÁRIA, na data da liquidação, recompra essa que deverá ocorrer no prazo improrrogável de 10 (dez) 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.

4.4.3. 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, desde que por atos praticados pela CEDENTE e anteriores a formalização desta Cessão, inclusive as discussões judiciais relativas aos termos e interpretação dos Contratos, 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 responsabilidade

pela indenização à CEDENTE em razão das perdas e prejuízos incorridos em virtude de sua defesa em juízo.

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

4.4.5. Atendidas as condições subordinativas da cláusula 4.4. acima, a responsabilidade pela administração dos recebíveis e pela cobrança das parcelas vencidas e não pagas será única e exclusivamente da CESSIONÀRIA, ficando, portanto, a CEDENTE livre e desimpedida de qualquer obrigação relacionada a estas atividades.

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 15 (quinze) 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.

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 2% (dois 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, 12 de Dezembro de 2013.

CARTÓRIO SARLO

ALOCASIA EMPREENDIMENTOS S/A

Sérgio Fernando P. Coelho Fº
RG/SSP/MG: M-2.718.876
CPF: 850.995.546-87

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Roberto Saka
Superintendente

George Verras
Diretor

Testemunhas:

Nome: Renata Pedrazzoli Gallego
CPF nº: RG: 35.656.911-1
CPF: 320.128.008-90

Nome: Wander Willians M. Madeira
CPF nº: RG 32.259.489-3
CPF 296.145.538-39

CARTÓRIO SARLO - REGISTRO CIVIL E TABELIONATO
RODRIGO SARLO ANTÔNIO - TABELIÃO E OFICIAL
Praça Costa Pereira, 30 - Centro - Vitória / ES - Tel.: (0xx27) 2124-9400
Av. N. S. da Penha, 549 - Edifício Wilma - Santa Lúcia - Vitória / ES - Tel.: (0xx27) 2124-9500
Reconheco por semelhança a(s) firma(s) de LUIZ CARLOS PRADO DE MENEZES, e dou fé. Em Testº da verdade. Vitória-ES, 23 de dezembro de 2013.
Cód.: 01049304-04 - 11:21:18
Maria Beatriz Dias-Escrevente
Qtd 1 Emolumentos R$: 3,73 Taxas R$: 0,63 Total R$: 4,36
Selo : 024661.FMX1319.17285 consulte autenticidade em:www.tjes.jus.br

vampré 14° 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
Reconheco por Semelhanca a(s) firma(s):
ROBERTO SAKA,GEORGE DEMETRIUS NICOLAS VERRAS**********
****
Sao Paulo, 07 de Janeiro de 2014 C.Seg:221190282.12:57:00
R$13,00 SELO(S) 1047AA932493
Válido somente com o selo de autenticidade

14° TABELIÃO - VAMPRÉ
NA PAULA DE MELO PRADO
ESCREVENTE AUTORIZADA
SÃO PAULO

1047AA932493

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Unidade	Nome Empreendimento	Nome Cliente	CPF CLIENTE	Valor Cessão	Valor Presente
1402	CELEBRITY RESIDENCIAL	VALMIR PANDOLFI	896.559.667-04	260.175,30	257.251,25
TOTAL				260.175,30	257.251,25

ANEXO II

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A AUDITORIA DOS CRÉDITOS

Do Crédito:

Cópia simples 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;

Do Imóvel:

Certidão de Propriedade;
Laudo de Avaliação – para créditos com LTV<60%, não há validade; para o restante, validade 1 (um) ano;
Matrícula individualizada atualizada do 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 da declaração de suportabilidade assinada pela CEDENTE e com firma reconhecida.

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, no histórico de pagamento dos últimos 12 meses;

• Será permitido no máximo 2 parcelas pagas em atraso até 30 dias do vencimento, no histórico de pagamento dos últimos 12 meses.

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,

XXXXXXXXXXXXXX