# 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,

**HESA 87 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, 515, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.444.811/0001-60, neste ato, representada na forma de seu Contrato 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

**1.1.** 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 Anexo I e I.A, que para todos os fins e efeitos de direito fazem 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

JURÍDICO BS

**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 no Anexo I e I.A, juntamente com os respectivos saldos devedores, reajustes monetários, juros, seguros de morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel ("Seguros") e demais acessórios, pelos preços abaixo estabelecidos, a serem pagos conforme cláusulas 2.2, 2.3 e 2.3.1 abaixo.

**2.2.** O somatório dos saldos devedores dos Créditos Imobiliários na data base de cada contrato é de R$ 401.787,32 (quatrocentos e um mil, setecentos e oitenta e sete reais e trinta e dois centavos), valor esse que corresponde ao valor atual das prestações (amortização e juros) mensais, vencidas e vincendas a partir de 01/07/2015, inclusive, e até o período avençado em cada CCV relacionado no Anexo I e I.A.

**2.3.** O valor da cessão dos Créditos Imobiliários identificados no Anexo I e I.A corresponde em 30/06/2015 a R$ 398.422,11 (trezentos e noventa e oito mil, quatrocentos e vinte e dois reais e onze centavos) ("Preço da Cessão").

**2.3.1.** O pagamento do Preço da Cessão será realizado sem liquidação financeira pelos sistemas da CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), mediante envio de TED – Transferência Eletrônica Disponível, realizada em 30/06/2015, **CESSIONÁRIA** para a **CEDENTE**, em conta corrente de sua titularidade, a ser expressamente indicada pela **CEDENTE**

**2.3.2.** 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 95 (noventa e cinco) dias da assinatura do Contrato de Cessão sendo que a **CEDENTE** autoriza

JURÍDICO BS

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 Julho de 2015, 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 II, 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 Elegibilidade elencados no Anexo III, 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 os pagamentos dos Preços de Cessão serão contabilizados já descontando as parcelas boletadas, o que restará descrito no Anexo I e I.A.

**2.7.** Arrecadação das Amortizações Extraordinárias, Liquidações Antecipadas e Indenizações: Caso a **CEDENTE** venha a receber quaisquer quantias integrantes dos créditos ora cedidos,

JURÍDICO BS

compromete-se a transferir tais recursos à **CESSIONÁRIA**, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis da sua efetiva constatação em conta corrente

**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**.

**2.7.2.** Caso o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis previsto no item 2.7. supra não seja observado, o valor a ser repassado será corrigido por 100 % (cem por cento) da variação do DI, desde a data do recebimento até a data do repasse.

## 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 III ("Critérios de Elegibilidade") que fica fazendo parte integrante do presente instrumento;
b) até a presente data, todos os Créditos Imobiliários atendem aos Critérios de Elegibilidade;
c) se responsabiliza, até a presente data, pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e características enunciadas no Anexo I e I.A;
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 no Anexo I e I.A;
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;

JURÍDICO BS

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** relacionadas aos Créditos Imobiliários descritos e caracterizados no Anexo I e I.A do presente Contrato de Cessão;

j) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza contra os Devedores relacionadas aos Créditos Imobiliários descritos e caracterizados no Anexo I e I.A do presente Contrato de Cessão;

k) não tem conhecimento da existência de questões socioambientais contra os Imóveis, 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 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;

l) 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;

m) não tem conhecimento da existência de materiais perigosos nos Imóveis, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas,

JURÍDICO BS

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;

n) 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, no caso de demanda judicial, transitado em julgado, 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**;

o) não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, de zoneamento, agrárias, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

p) os Imóveis estão de acordo com a legislação ambiental aplicável, de forma que a **CEDENTE** não deu causa à e tem conhecimento de nenhuma multa, taxa, penalidade e/ou processo a esse respeito, que poderá vir a afetar os Imóveis e/ou os Créditos Imobiliários;

q) a Cedente está ciente de que, segundo a atual regulamentação em vigor, todos os processos judiciais que podem afetar os Imóveis devem estar registrados na matrícula dos Imóveis e que os Srs. Oficiais de Registro de Imóveis podem solicitar a regularização dessa situação antes de registrar os CCV e averbar as CCI;

r) não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por qualquer autoridade governamental referente aos Imóveis que possam afetar os Créditos Imobiliários;

s) não há débitos em nome de ex-proprietários dos Imóveis ou da **CEDENTE** 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;

t) não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

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

v) os CCV e os direitos decorrentes de tais contratos, incluindo os Créditos Imobiliários, não foram objeto de qualquer negociação perante terceiros;

JURÍDICO BS

w) 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;

x) 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;

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

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

## 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 de 60 (sessenta) dias corridos a contar da assinatura do presente Contrato de Cessão.

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

JURÍDICO BS

## CLÁUSULA QUINTA– DISPOSIÇÕES GERAIS

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

a) caso a averbação das CCI no âmbito da CETIP não ocorra no prazo estipulado no item 4.1. acima;

b) caso a documentação elencada no Anexo II, não seja apresentada à CESSIONÁRIA em até 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da assinatura deste instrumento, ou no caso desta documentação apresentar vício insanável que impeça a realização da presente cessão dos Créditos Imobiliários; e

c) caso haja ou venha a ser proposta alguma demanda por parte dos Devedores e/ou terceiros diretamente vinculados aos Créditos Imobiliários objeto da presente cessão (doravante denominados "Terceiros Relacionados"), ou que possa vir a afetar a 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 dos Créditos Imobiliários ("Demanda").

d) Caso não seja apresentada a matrícula atualizada com o registro do contrato de compra e venda e alienação fiduciária e a averbação da CCI dos créditos relacionados no Anexo I.A em até 60 (sessenta) dias.

**5.1.1.** Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 5.1.acima, obriga-se a **CEDENTE** a recomprar os Créditos Imobiliários pelo valor do seu saldo devedor trazido a valor presente, calculado pela mesma taxa utilizada para apurar o valor do Preço da Cessão na data de sua liquidação financeira, 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** quaisquer documentos relacionados aos Créditos Imobiliários objeto da recompra, desde que os tenha recebido, respondendo a **CESSIONARIA** pelos atos praticados durante o período em que permaneceu na administração dos Créditos Imobiliários recomprados.

JURÍDICO BS

**5.2.** A recompra dos Créditos Imobiliários pela **CEDENTE,** na forma da cláusula 5.1 acima, gera a obrigação de a **CEDENTE** assumir toda e qualquer Demanda que a **CESSIONÁRIA**

esteja respondendo relacionada aos Créditos Imobiliários, comprometendo-se a buscar a substituição do polo passivo da ação com a exclusão da **CESSIONÁRIA** da Demanda, sendo certo que caberá exclusivamente à **CEDENTE** a responsabilidade pelo reembolso das custas de defesa e de eventuais prejuízos comprovadamente incorridos pela **CESSIONÁRIA** em virtude da Demanda, até o momento da substituição do polo passivo, excetuada a hipótese em que a Demanda tenha sido originada por ação ou omissão da **CESSIONÁRIA**, seus representantes, prepostos e contratados, quando a **CEDENTE** restará liberada dessa obrigação.

**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 comprovadamente incorridos pela **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 IV, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da liquidação do Preço da Cessão, 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 5.4. 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

JURÍDICO BS

disposto abaixo, ou a outro endereço conforme tal Parte possa indicar por meio de comunicação à outra Parte:

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

**HESA 87 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
Av. Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515 – Centro, Mogi das Cruzes-SP.
At.: Roberval Toffoli
Tel.: (11) 4795 8555
E-mail: roberval.toffoli@helbor.com.br

(b) Se para a **CESSIONÁRIA**:

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**
Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar
São Paulo, SP
01310-916
At.: George Demetrius Nicolas Verras
Tel.: (55 11) 4081-4754
E-mail: george.verras@grupopan.com

**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.** Considerando que as obrigações previstas neste instrumento são aplicáveis individualmente a cada um dos Créditos Imobiliários ora cedidos, o descumprimento de qualquer estipulação deste Contrato de Cessão acarretará multa de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do Crédito Imobiliário, cujo inadimplemento se verificou, 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

JURÍDICO BS

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 I e I.A do presente Contrato de Cessão, independentemente de prévia anuência ou 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.

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, 23 de Junho de 2015.

(*restante da página intencionalmente deixado em branco*)

JURÍDICO BS

*Página 1/1 de assinaturas do Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças, firmado em 23/06/2015, entre Hesa 87 – Investimentos Imobiliários Ltda e a Brazilian Securities Companhia de Securitização.*

**HESA 87 – 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:
CPF/MF nº:

Anderson Ferrão
RG 22.835.476-6 - CPF 143.708.028-65

Alexandra M. Catoira

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

32 CARTÓRIO
RUA OLÍVIA GUEDES PENTEADO, Nº 94 - CAPELA DO SOCORRO - CAPITAL
CEP: 04756-000 - TELEFONE (11) 5546.3232 - WWW.32CARTORIO.COM.BR

Reconheço Por Semelhança Firma Com Valor economico de:
[CYR2UA9U]-GEORGE DEMETRIUS NICOLAS VERRAS.....
[CYR32fgU]-ROBERTO SAKA.....
[CYR2U7UT]-ALEXANDRA MARTINS CATOIRA.....
São Paulo, 13 de Julho de 2015
Em test._____ da verdade.
NATÁLIA RUIVO DAMIÃO
Selo(s): AA448986 e AA969236
Valor: R$22,02
Valido somente com selo de Autenticidade

119438
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 1
1090AA969236
1090AA448986

JURÍDICO BS

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL
112904
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 2
0597AA131288

2º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE MOGI DAS CRUZES
Rua Bras Cubas, 150 - Fone: 011-4799-7655
RECONHECO P/ SEMELHANCA 2 FIRMA(S) COM VALOR ECONOMICO DE:
(1)ANDERSON SOUZA FERRAO E (1)HENRIQUE BORENSTEIN
MOGI DAS CRUZES, 26/06/2015 . Em test._____ da Verdade.
MAURO BETINI MALDONADO FILHO - Escrevente
Custas:R$ 14,68 - Carimbo:817615
Selo(s): 131288-0597AA
Valido somente com o selo de autenticidade

# ANEXO I

## DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM COOBRIGAÇÃO

| Nome Empreendimento | UNID | Nome Cliente | CPF | Valor Presente | Valor Cessão |
|---|---|---|---|---|---|
| OFFICES BARÃO DE TEFFÉ | 00709 | CLAUDIA STRANGUETTI | 31599614863 | 222.287,07 | 220.152,80 |

## ANEXO I.A

## DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS COM COOBRIGAÇÃO

| Nome Empreendimento | UNID | Nome Cliente | CPF | Valor Presente | Valor Cessão |
|---|---|---|---|---|---|
| OFFICES BARÃO DE TEFFÉ | 01002 | CINTYA AMARAL DE PINHO | 87028379604 | 179.500,25 | 178.269,31 |

## ANEXO II

## 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; e

**Da Cedente**:

Cópia autenticada dos documentos constitutivos e alterações;
Cópia autenticada da procuração, se houver;Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Divida Ativa da União;
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; e
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 III

## 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 12,00 % a.a. (doze por cento ao ano);

• 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 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 [•] ("[•]"), 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,

_____

[•]