INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS COM GARANTIA REAL 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, as "Partes" abaixo qualificadas:

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A., com sede na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.263.189/0001-02, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CEDENTE**;

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, com sede nesta Capital na Av. Paulista nº 1.374, 15º andar, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CESSIONÁRIA**;

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 à **CESSIONÁRIA** a totalidade dos Créditos discriminados 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 28/12/2011.

2.2. A somatória dos saldos devedores dos Créditos objeto da presente cessão na data base de cada contrato é de **R$ 5.583.649,10 (Cinco milhões, quinhentos e oitenta e três mil, seiscentos e quarenta e nove reais e dez centavos)**, valor esse que corresponde ao valor atual das prestações (amortização e juros) mensais vencíveis a partir de 01/01/2012, inclusive, e até o período avençado em cada contrato relacionado no Anexo I.

2.3. O valor da cessão nesta data é de **R$ 5.583.649,10 (Cinco milhões, quinhentos e oitenta e três mil, seiscentos e quarenta e nove reais e dez centavos)** ("Preço da Cessão").

2.3.1. Eventual diferença a maior ou a menor, oportunamente constatada entre o valor pago pela cessão dos Créditos e o valor efetivamente devido, segundo o relatório final da auditoria dos créditos, deverá ser objeto de acerto entre as partes, no prazo de 05 (cinco) dias úteis após a constatação da diferença e comunicação entre as partes.

2.3.2. O pagamento do Preço da Cessão será realizado mediante depósito bancário ou TED, em conta corrente a ser indicada por escrito pela **CEDENTE**.

2.4. Em razão da cessão, o fluxo dos Créditos 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 competiam à **CEDENTE**, independentemente da formalização desta cessão perante a CETIP S/A - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP") e/ou perante os competentes Ofícios de Registro de Imóveis.

2.4.1. 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 III, sendo certo que em até 50 (cinquenta) dias a contar desta data, devem ser

apresentados os documentos referentes aos Créditos e em até 30 (trinta) dias, a contar desta data, devem ser apresentados os documentos referentes aos imóveis e à **CEDENTE**. Os documentos listados no Anexo III são necessários para verificação do enquadramento dos Créditos aos critérios de elegibilidade da **CESSIONÁRIA** na forma do Anexo II, bem como para o acompanhamento e consecução da atividade de cobrança dos Créditos, atividades estas que ficarão a cargo do Servicer.

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

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

2.7. A conclusão dos trabalhos de auditoria dos Créditos pela empresa de Servicer contratada pela **CEDENTE**, com indicação da **CESSIONÁRIA**, será realizada em até 05 (cinco) dias úteis a contar da data em que a empresa de Servicer receber a totalidade dos documentos inseridos no ANEXO III.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO

3.1. Considerando que a **CEDENTE** emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) na forma escritural, com lastro nos Créditos ora cedidos, melhor descritas e identificadas no Anexo I, 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.

3.1.1. A **CEDENTE** autoriza a **CESSIONÁRIA** expressamente, após o pagamento do Preço da Cessão, a requerer diretamente junto à Instituição Custodiante a transferência da titularidade das CCIs para sua posição na CETIP.

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 exclusivamente 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 contam com garantia real, a **CEDENTE** declara-se ciente de que as CCIs 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.**

3.6. É facultado à **CESSIONÁRIA** requerer ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a averbação deste instrumento junto à matrícula dos imóveis.

3.7. Obriga-se a **CEDENTE** a substituir ou recomprar os Créditos ora cedidos, nas seguintes hipóteses:

a) caso não se efetive o registro nas competentes matrículas imobiliárias de qualquer um dos créditos e/ou das respectivas CCIs relacionados no Anexo I no prazo improrrogável 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) 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 ora cedidos até a data de assinatura deste contrato;

d) reclamação, por qualquer um dos adquirentes dos Créditos relacionados no Anexo I, seja mediante a propositura de medida judicial ou extrajudicial ou simples questionamento por telefone e/ou email, a respeito, inclusive mas não exclusivamente, das condições do contrato, forma de pagamento e composição o preço, rescisão contratual ou correção monetária aplicada ou qualquer outra características dos Créditos;

e) no caso dos Créditos relacionados no Anexo I não estarem enquadrados nos critérios de elegibilidade constantes do Anexo II;

f) caso a documentação, constante do Anexo III, não seja apresentada em até 50 (cinquenta) dias a contar da assinatura do presente contrato;

h) na hipótese de se verificar 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. A substituição dos Créditos poderá ocorrer em até 05 (cinco) dias úteis a contar da data em que for demandada à **CEDENTE** a recompra dos créditos pela **CESSIONÁRIA**, sendo que somente será aceita referida substituição se os Créditos apresentados em substituição estiverem performados e enquadrados nos critérios de elegibilidade constantes do Anexo II, o que deverá ser apurado pelo Servicer.

3.7.2. A recompra dos Créditos deve ocorrer pelo valor de seu saldo devedor trazido a valor presente, calculado pela mesma taxa utilizada no contrato firmado entre os Devedores e a **CEDENTE**, na data da liquidação, recompra essa que deverá ocorrer no prazo improrrogável de 05 (cinco) dias úteis a contar da comunicação que a **CEDENTE** receber da **CESSIONÁRIA**.

3.7.3. Havendo substituição e/ou recompra dos Créditos, a **CESSIONÁRIA** se obriga a devolver à **CEDENTE** qualquer documento relacionado aos Créditos objeto da recompra e/ou substituição.

CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES DA CEDENTE

4.1. A **CEDENTE** declara que:

i) conhece os critérios de elegibilidade 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(s) Empreendimento(s) 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.

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.**

5.5 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.

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, 26 de dezembro de 2011.

HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A.
Henrique Borenstein
RG 2.[illegible] CPF 107.102.488-48

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Roberto Saka
Superintendente

Fernando Cruz
Diretor

Testemunhas:

Nome: Adolfo Wapnyk
RG 53.089.140-1 - CPF 184.967.248-24
CPF/MF nº:
RG nº:

Nome: Maurício P. Silva
CPF/MF nº: CPF 126.423.118-05
RG nº: RG 20.290.127

2º TABELIONATO DE NOTAS E DE PROTESTO DE MOGI DAS CRUZES
RECONHECO POR SEMELHANÇA 2 FIRMA(S) COM VALOR ECONÔMICO DE:
(1)ADOLFO WAPNYK E (1)HENRIQUE BORENSTEIN
MOGI DAS CRUZES, 28/12/2011 . Em test. da Verdade.
MAURO BETTEL MALDONADE FILHO - Escrevente
Custas:R$ 11,00 - Carimbo:577537
Selo(s): 0597AA096100
Valido somente com o selo de autenticidade

ANEXO I

RELAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS COM COOBRIGAÇÃO

Nome Empreendimento	Unidade	Nome Cliente	Valor Presente
Home Flex Gonzaga	00081	CESAR AUGUSTO SILVA ROQUE	202.799,74
Home Flex Gonzaga	00106	MARIANE CASSAB MANCINI	167.437,76
Grand Boulevard Jardins	00041	ISRAEL TREJGER	690.329,79
Sunrise	00044	MIGUEL PASQUARELLI FILHO	132.277,58
Reserva do Mar	I0012	KARLA REGINA OLIVEIRA RUSSO	86.504,20
Reserva do Mar	I0094	EDSON NAHI ROMEIRO SAFITI	46.942,40
Reserva do Mar	J0023	REINALDO CANDIDO DO AMARAL	140.225,71
Reserva do Mar	J0071	JOSÉ ANTONIO CUNHA	149.665,79
Reserva do Mar	J0092	LUIZ FERNADO MARTINS DE LUCIA	308.793,77
Resort Aracaty	A0091	MARIANGELA ROSSI	212.729,01
Tendence	00222	CLETO HENRIQUE MAYER FILHO	621.829,53
Acqualife	A0083	SILVIA MARTINS MOTA	336.850,65
Trend Jardins	00073	NELSON PANNO VALISE	188.527,38
Coral Gables	H0021	HELENA KURTEIEFF	87.869,95
Trend Pacaembu	00024	FRANCINE OLIVEIRA QUEVEDO	128.821,59
Trend Pacaembu	00053	PAULO CÉSAR PISANI DE LIMA GODINHO	121.972,59
Esplanada	A0082	FLÁVIO BOUZON SERRA	105.366,61
Reserva do Itapety	1_073	MARCIO ROBORTELLA FERNANDES	112.280,00
Reserva do Itapety	3_032	SONIA REGINA MILETTI DE CARLI	146.703,98
Victoria Home Club	B1601	ORLANDO JOSÉ BOGO	284.857,44
Trend Jardins	00185	MARCO ANTONIO DA SILVA NAYSINGER	164.327,43
Cap Ferrat	B0023	VITORIO REIS DE ROSA	653.083,37
Trend Pacaembu	00031	ABIGAIL RACHID MENDONÇA	179.116,80
Trend Pacaembu	00284	MARCELO SILVA CONCEIÇÃO	152.528,24
Reserva do Mar	J0081	ELIEUDA PEREIRA DA MOTA	161.807,80
Total			**5.583,649,10**

ANEXO II

PADRÃO DE ELIGIBILIDADE DOS CRÉDITOS

- Os Créditos deverão ser de titularidade do Cedente e 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;

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

- Os adquirentes não poderão ter apontamentos na SERASA;

- LTV (Saldo Devedor atual dividido pelo valor de avaliação do imóvel) deverá ser igual ou menor que 80% (oitenta por cento);

- As despesas de IPTU e Condomínio pertinentes aos Imóveis deverão estar adimplidas;

- Aprovação pela empresa responsável pela auditoria dos Créditos ("Servicer") do comportamento do Crédito, seguindo os seguintes parâmetros:

    - As parcelas correspondentes aos últimos 12 (doze) meses, mesmo que adimplidos, devem comprovar a capacidade de pagamentos das parcelas vincendas;
    - Todas as parcelas deverão estar adimplidas.

ANEXO III

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A AUDITORIA DOS CRÉDITOS

Dos Créditos:

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.

Dos Imóveis:

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 certidão de objeto e pé atualizada esclarecendo o objeto da causa, o valor econômico envolvido, o atual andamento da ação, se há decisão liminar e/ou segurança do juízo (em caso de execução).

ANEXO IV

ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL COM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

Qualificação..., resolve firmar a presente "**Escritura Particular de Emissão de Cédula(de Crédito Imobiliário Integral com Garantia Real Imobiliária, sob a forma Escritural**" (doravante designada simplesmente "**Escritura de Emissão**"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins desta **ESCRITURA DE EMISSÃO**, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando grafadas em maiúsculo, terão os significados ora apresentados:

ADQUIRENTE: devedora dos créditos imobiliários objeto do Contrato;

CCI: Cédula de Crédito Imobiliário integral emitidas pelas **EMISSORAS** por meio desta **ESCRITURA DE EMISSÃO**, de acordo com as normas previstas na Lei Federal nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, representativa do **Crédito Imobiliário.**

CETIP: CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestar serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, Centro, CEP 20031-170.

CONTRATO: escritura pública de compra e venda de unidade imobiliária com alienação fiduciária em garantia, com pagamento a prazo, firmada entre as **EMISSORAS** e a **ADQUIRENTE**, para aquisição do IMÓVEL definido abaixo e descrito no Anexo da presente **Escritura de Emissão**, o qual se considera como se aqui estivessem transcritos.

CRÉDITO IMOBILIÁRIO: A **CCI** representa o **CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, o qual inclui o principal, todos os seus respectivos acessórios, atualização monetária, juros e quaisquer outras taxas de remuneração, de mora ou penalidade, e demais encargos contratuais de responsabilidade da **DEVEDORA**, tal como acordado no respectivo **CONTRATO**.

IMÓVEL: imóvel objeto do Contrato, devidamente descrito no Anexo.

INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: **OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ.

INVESTIDORES: futuros titulares da **CCI** objeto desta **ESCRITURA DE EMISSÃO**, mediante aquisição por meio do sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1 As **EMISSORAS** são titulares do **CRÉDITO IMOBILIÁRIO** oriundo do **CONTRATO**.

2.2 Pela presente **ESCRITURA DE EMISSÃO**, as **EMISSORAS** emitem a **CCI**, conforme relação contratual lastreada no **CONTRATO** e descrita do Anexo I.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA CARACTERÍSTICA DA CCI

3.1 Valor da CCI

O valor nominal da **CCI**, nesta data, conforme descrito no Anexo I **desta ESCRITURA DE EMISSÃO.**

3.2 Quantidade de Título

Pela presente **ESCRITURA DE EMISSÃO** é emitida 01 (uma) **CCI.**

3.3 Prazo e Vencimento

A **CCI** terá o prazo e a data de vencimento individualizados no Anexo I desta **ESCRITURA DE EMISSÃO**.

3.4 Forma

A **CCI** é emitida sob a forma escritural.

3.5 Série e Número

A Emissão é realizada em 01 (uma) série de nº **XXXX**, composta da CCI de nº **000X** individualizada no Anexo I desta **ESCRITURA DE EMISSÃO**.

3.6 Negociação

A **CCI** é registrada para negociação na **CETIP**, ou qualquer outra câmara detentora de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

3.6.1 Toda e qualquer transferência da **CCI** deverá, necessariamente, ser efetuada através do sistema de negociação da **CETIP**, ou qualquer outra câmara detentora do sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que venha a ser contratada pelas **EMISSORAS** para negociação da **CCI**.

3.7. Custódia

A **CCI** será custodiada pela **INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE,** que será responsável pelo lançamento de dados da CCI no sistema CETIP, considerando as informações constantes desta CCI, bem como a guarda (custódia física) da presente **ESCRITURA DE EMISSÃO**.

3.8 Amortização Programada

Vencimento(s) constante(s) do **CONTRATO**, conforme descrito no Anexo I desta **ESCRITURA DE EMISSÃO**.

3.9 Local e Forma de Pagamento

O **CRÉDITO IMOBILIÁRIO** representado pela **CCI** deverá ser pago através de depósito bancário pela **ADQUIRENTE** em conta corrente a ser indicada pelo(s) respectivo(s) Investidor(es) da **CCI** .

3.10 Encargos Moratórios

Encargos moratórios constantes do **CONTRATO**, conforme descrito no Anexo I.

3.11 Forma de Reajuste e Remuneração

Forma de reajuste e remuneração constante do **CONTRATO**, conforme descrito no Anexo I.

3.11.1 Substituição de Índice

A sistemática de substituição de índice prevista no **CONTRATO**, conforme descrito no Anexo I.

3.12 Garantia

Tendo em vista que o **CRÉDITO IMOBILIÁRIO** encontra-se garantido por Alienação fiduciária constituída em favor das **EMISSORAS**, conforme descrito no Anexo I, a **CCI** é emitida, nos termos do artigo 18, §3° da Lei Federal n° 10.931/2004, com garantia real imobiliária.

3.13 Imóvel vinculado ao Crédito Imobiliário

O **IMÓVEL** vinculado ao Crédito Imobiliário é o discriminado no Anexo I.

3.14 Multas

A(s) multa(s) constante(s) do **CONTRATO**, conforme descrito no Anexo I.

3.15 Vencimento Antecipado

Vencimento antecipado dar-se-á segundo as hipóteses previstas no **CONTRATO**.

3.16 Cobrança da CCI

A cobrança será efetuada segundo o procedimento previsto no **CONTRATO**. A **INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** não será responsável pela realização dos pagamentos aos **INVESTIDORES**.

3.17. A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE será responsável pelo acompanhamento, mediante consulta à CETIP, da titularidade da **CCI.**

CLÁUSULA QUARTA - DA ALIENAÇÃO DA CCI PELAS EMISSORAS

4.1 Mediante a negociação da **CCI**, as **EMISSORAS** alienarão aos **INVESTIDORES**, a **CCI** ora emitida, utilizando-se, para tanto, do sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados devidamente autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

4.2 A alienação do **CRÉDITO IMOBILIÁRIO** mediante a negociação da **CCI** abrange todos os direitos, acessórios e garantias assegurados às **EMISSORAS** na forma do **CONTRATO** e da presente **ESCRITURA DE EMISSÃO**, incluindo a alienação fiduciária em garantia e todo e qualquer eventual título de crédito que instrumentalize ou garanta o **CRÉDITO IMOBILIÁRIO**.

4.3 As **EMISSORAS** responsabilizam-se neste ato perante os **INVESTIDORES**, civil e criminalmente, pelo valor, legalidade, legitimidade, veracidade e correta formalização do **CRÉDITO IMOBILIÁRIO,** declarando que encontra-se perfeitamente constituído e na estrita e fiel forma e substância em que fora descrito pelas **EMISSORAS** no Anexo I desta **ESCRITURA DE EMISSÃO.**

4.3.1. As **EMISSORAS** declaram expressamente que:

(a) são legítimas proprietárias fiduciárias do **IMÓVEL** correspondente ao **CRÉDITO IMOBILIÁRIO,** o qual encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou pessoais, exceto no que tange ao ônus decorrente do próprio **CONTRATO**, qual seja, alienação fiduciária ora constituída pela **ADQUIRENTE**, em favor das **EMISSORAS**, como garantia do bom e fiel pagamento do **CRÉDITO IMOBILIÁRIO.**

(b) o **CRÉDITO IMOBILIÁRIO,** a alienação fiduciária em garantia e o(s) eventual(is) título(s) de crédito(s) que o(s) represente(m) e/ou garanta(m) não fora(m) objeto de qualquer prévia alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência pelas **EMISSORAS**;

(c) o **CRÉDITO IMOBILIÁRIO,** a alienação fiduciária em garantia e o(s) eventual(is) título(s) de crédito(s) que o representa(m) e/ou garanta(m) não está(ão) sujeito(s) a qualquer ônus, real ou pessoal, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução ou ônus de qualquer forma;

(d) não há qualquer direito ou ação contra as **EMISSORAS** ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação ao **CRÉDITO IMOBILIÁRIO**;

(e) a totalidade do **CRÉDITO IMOBILIÁRIO** vem sendo paga em dia pela respectiva **ADQUIRENTE**, não havendo nenhuma parcela desse **CRÉDITO IMOBILIÁRIO** vencida sem que o respectivo pagamento por parte da **ADQUIRENTE** tenha sido efetuado;

(f) nenhum valor relacionado no Anexo I desta **ESCRITURA DE EMISSÃO** foi pago antecipadamente pela respectiva **ADQUIRENTE**, não havendo, inclusive, qualquer proposta pendente neste sentido;

(g) exceto conforme expressamente discriminado no Anexo I desta **ESCRITURA DE EMISSÃO**, as demais cláusulas do **CONTRATO** que representa o

CRÉDITO IMOBILIÁRIO não violam as normas legais pertinentes ou qualquer outra legislação aplicável à matéria;

(h) o **IMÓVEL** referente ao **CRÉDITO IMOBILIÁRIO** encontra-se devidamente construído, entregue e com o respectivo "habite-se" concedido pelas autoridades competentes;

(i) não há qualquer reclamação ou procedimento judicial, coletivo ou individual, que seja relativo ao **IMÓVEL** correspondente ao **CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, inclusive quanto à eventual evicção de direito ou vícios redibitórios, ou sobre o **CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, seja com relação à existência desse crédito na forma indicada no Anexo I, a validade de seu critério de correção monetária ou quaisquer vícios com relação a eles alegados ou neles contidos;

(j) esta emissão de **CCI** é legítima em todos os seus aspectos, respeitando os preceitos e termos previstos na Lei Federal nº10.931, de 2 de agosto de 2004 e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes da presente **ESCRITURA DE EMISSÃO**.

(k) responsabilizam-se na forma da legislação aplicável em caso de comprovação de vícios redibitórios relacionados ao Imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS EMISSORAS

5.1 Até que a **CCI** seja repassada para os **INVESTIDORES**, a gerência da cobrança do **CRÉDITO IMOBILIÁRIO** e a guarda dos documentos pertinentes ao **CRÉDITO IMOBILIÁRIO** são de responsabilidade das **EMISSORAS**, que para tanto promoverão as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios. A partir do repasse da **CCI** para os **INVESTIDORES**, os pagamentos feitos pela **ADQUIRENTE** serão efetuados em contas próprias dos **INVESTIDORES**, devendo as **EMISSORAS** proceder à notificação da **ADQUIRENTE** com vistas a informá-la sobre o procedimento de pagamento que passará a ser adotado.

5.1.1 A contratação de qualquer terceiro para cobrança do **CRÉDITO IMOBILIÁRIO** não exime as **EMISSORAS** dos seus encargos de administração de tal cobrança, que continuará correndo por sua exclusiva conta e risco, até que a **CCI** seja repassada aos **INVESTIDORES**.

5.2 As **EMISSORAS** obrigam-se a averbar esta **ESCRITURA DE EMISSÃO** no competente Cartório de Registro de Imóveis, na respectiva matrícula do **IMÓVEL**.

5.3 As **EMISSORAS** declaram que estão integralmente quites com suas obrigações de natureza tributária, previdenciária, trabalhista e social, obrigando-se a comprovar essa situação, mediante a apresentação dos documentos comprobatórios dessa quitação, desde que solicitados pelos **INVESTIDORES**, até que a **CCI** seja repassada.

5.4 As **EMISSORAS** obrigam-se a conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao **CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, incluindo, mas não se limitando, ao **CONTRATO**, bem como esta **ESCRITURA DE EMISSÃO** e correspondente matrícula contendo a comprovação da averbação desta no competente Cartório de Registro de Imóvel. Quando da negociação da **CCI**, as **EMISSORAS** obrigam-se a entregar ao(s) **INVESTIDOR(Es)** titular(es) da **CCI**, ou a quem esta indicar os documentos acima descritos, exceto os previstos na cláusula 5.5. .

5.5. A partir do registro da **CCI** junto ao sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que venha a ser contratado pelas **EMISSORAS**, esta **ESCRITURA DE EMISSÃO**, assim como as respectivas matrículas nas quais a mesma tenha sido averbada, passará a ser detida pela **INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**.

5.6 As **EMISSORAS** obrigam-se a não onerar sob qualquer forma o **IMÓVEL** objeto do **CRÉDITO IMOBILIÁRIO**.

5.7 As EMISSORAS obrigam-se a informar aos **Investidores** titulares da **CCI**, sobre eventual intenção de pagamento antecipado que lhe venha a ser diretamente solicitado pela ADQUIRENTE.

Cláusula Sexta – Dos Custos e Despesas

6.1 São de responsabilidade exclusiva das EMISSORAS todas as despesas relativas ao registro e custódia da CCI na **Instituição Custodiante**, e aquelas referentes à averbação desta **Escritura de Emissão** e de quaisquer outras garantias constituídas que requeiram as averbações no competente Registro de Imóveis, na respectiva matrícula do Imóvel objeto do Crédito Imobiliário, se for o caso.

Cláusula Sétima – Da Indenização aos Investidores

7.1. As EMISSORAS obrigam-se a indenizar os Investidores caso, por qualquer razão, o Crédito Imobiliário não venha a corresponder aos valores, conteúdo, termos e à forma

descrita e declarada pelas EMISSORAS neste instrumento e no Anexo I a esta **Escritura de Emissão**.

Cláusula Oitava – Da Transferência de Direitos e Obrigações

8.1 As EMISSORAS desde já autorizam o(s) **Investidor(ES)** a negociarem a **CCI** que vir(em) a ser de sua titularidade, cedendo e transferindo à terceiros o Crédito Imobiliário representado pela mesma.

8.1.1 A cessão do Crédito Imobiliário representado pela **CCI** implica automática transmissão da respectiva garantia ao cessionário da **CCI**, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela **CCI**, ficando o cessionário, inclusive, investido na propriedade fiduciária do Imóvel.

8.1.2 A cessão da **CCI** será feita através dos mecanismos próprios estabelecidos na Lei Federal nº 10.931/2004, cabendo à instituição integrante do sistema de registro e liquidação financeira indicar o titular da **CCI** quando for o caso, em razão da dispensa de averbação no Registro de Imóveis competente, conforme disposto no artigo 22, §2º, da Lei Federal nº 10.931/2004.

8.2 É expressamente vedado às EMISSORAS cederem ou transferirem suas obrigações decorrentes da presente **Escritura de Emissão**.

8.3. A quitação do crédito representado pela **CCI** e consequente cancelamento da garantia da alienação fiduciária será outorgada pelos Investidores, e deverá ser entregue à ADQUIRENTE, juntamente com uma declaração da **CETIP** atestando que os Investidores eram os atuais credores da **CCI**.

Cláusula Nona - Disposições Gerais

9.1. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta **Escritura de Emissão** não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as EMISSORAS a envidarem seus melhores esforços para,

validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

9.2 A presente **Escritura de Emissão** é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as EMISSORAS e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

9.3 Para fins de execução do Crédito Imobiliário representado pela **CCI**, bem como das obrigações nelas contidas, considera-se cada **CCI** um título executivo extrajudicial, de acordo com o artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro e o artigo 20 da Lei Federal nº 10.931/2004, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta **Escritura de Emissão** e no Contrato respectivo.

9.4 Fica desde logo eleito o foro da Comarca da situação do imóvel, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

A EMISSORA firma esta **Escritura de Emissão**, em 02 (duas) vias, de igual teor e forma e para o mesmo fim, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, XX de XXXXXXXXXX de 20__.

EMISSOR

TESTEMUNHAS:

1. Nome:
   RG
   CPF

2. Nome:
   RG
   CPF

ANEXO I

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO									
LOCAL				DATA DE EMISSÃO					
SÉRIE		NÚMERO		INTEGRAL/FRACIONÁRIA					**INTEGRAL**
CREDORA:									
INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ									
1. DEVEDOR									
NOME:									
Nº CPF/MF		Nº IDENTIDADE			EMISSOR				
NACIONALIDADE		ESTADO CIVIL			PROFISSÃO				
REGIME DE CASAMENTO									
NOME DO COOBRIGADO:									
Nº CPF/MF		Nº IDENTIDADE			EMISSOR				
NACIONALIDADE		ESTADO CIVIL			PROFISSÃO				
ENDEREÇO RESIDENCIAL									
COMPLEMENTO		CIDADE			UF		CEP		
2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL									
EMPREENDIMENTO									
ENDEREÇO									
COMPLEMENTO									
CIDADE	SÃO PAULO			SP	CEP				
INSCRIÇÃO MUNICIPAL									
Nº MATRÍCULA		CARTÓRIO							
TÍTULO AQUISITIVO					DATA AQUISIÇÃO:				
3.GARANTIA									
GARANTIA REAL		MODALIDADE DE GARANTIA			Nº REGISTRO				
4.VALOR(ES) DO(S) IMOVE(IS):									
5.CONDIÇÃO DE EMISSÃO									
VALOR PAGO		VALOR DO CREDITO EM							
PRAZO		DATA INICIAL			DATA FINAL				
FORMA DE PAGAMENTO:									
TAXA DE JUROS EFETIVA		TAXA DE JUROS NOMINAL							
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IGPM-FGV	FORMA DE REAJUSTE			Mensal e cumulativa				
JUROS MORATÓRIOS		MULTA MORATÓRIA							
INDICE SUBSTITUTO	Pela ordem:								
5 – RESSALVA:									