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:

CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., pessoa jurídica de direito privado com sede e foro na Rua Paulo Barros de Gois, 1840, sala 1801, bairro Lagoa Nova, Natal/RN, inscrita no CNPJ/MF sob nº 70.142.278/0001-89, 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 1374, 15º andar, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CESSIONÁRIA.**

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1.374- 16º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.237.367/0001-80, representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente designada **BRAZILIAN MORTGAGES.**

CAPUCHE SPE1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Paulo Barros de Góis, 1840, Ed. Miguel Seabra Fagundes, sala 1901-A, Bairro Lagoa Nova, Natal – RN, inscrita no CNPJ 08.864.680/0001-01, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante designada simplesmente **CAPUCHE SPE1.**

CAPUCHE CORAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua Paulo Barros de Góis, 1840, Ed. Miguel Seabra Fagundes, sala 1902, Bairro Lagoa Nova, Natal – RN, inscrita no CNPJ 08.864.697/0001-50, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante designada simplesmente **CAPUCHE CORAIS.**

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"). 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** a totalidade 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 cláusula 2.3.2 abaixo.

2.2. A somatória dos saldos devedores dos Créditos objeto da presente cessão na data base de cada contrato é de **R$ 7.890.141,72** (sete milhões, oitocentos e noventa mil, cento e quarenta e um reais e setenta e dois centavos), valor esse que corresponde ao valor atual das prestações (amortização e juros) mensais vencíveis a partir de 01/01/2013, inclusive, e até o período avençado em cada contrato relacionado no Anexo I.

2.3. O valor da cessão nesta data é de **R$ 8.529.285,89** (oito milhões, quinhentos e vinte e nove mil, duzentos e oitenta e cinco reais e oitenta e nove centavos), ("Preço da Cessão")

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

2.3.1.1. O valor de **R$ 1.175.809,59** (um milhão, cento e setenta e cinco mil, oitocentos e nove reais e cinquenta e nove centavos) será creditado em 10/12/2012, na conta corrente de número 10.298-9, agência 4361-3, Banco do Brasil, de titularidade da **CEDENTE**.

2.3.1.2. O valor de R$ **1.979.557,37** (um milhão, novecentos e setenta e nove mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e trinta e sete centavos) será creditado em conta vinculada mantida na **CESSIONÁRIA**, a favor da **CEDENTE**.

A **CEDENTE** irrevogável e irrestritamente autoriza a **CESSIONÁRIA** a utilizar tais recursos disponíveis em conta vinculada para liquidação de valores devidos pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA**, quaisquer que sejam, vinculados às suas operações em curso. Os recursos mantidos em conta vinculada, enquanto não utilizados, serão remunerados pelo mesmo índice e taxa de juros dos Contratos. Após a liquidação dos valores devidos, o saldo disponível, se houver, será liberado em conta de livre movimentação da **CEDENTE**.

2.3.1.3. O valor de **R$ 5.079.486,86** (cinco milhões, setenta e nove mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e oitenta e seis entavos) será creditado em 10/12/2012, na conta corrente de número 11.176-4, agência 0910, Banco Itaú, de titularidade da **BRAZILIAN MORTGAGES**.

2.3.1.4. O valor de **R$ 274.463,73** (duzentos e setenta e quatro mil, quatrocentos e sessenta e três reais e setenta e três centavos) será creditado em 10/12/2012, diretamente para a **CAPUCHE CORAIS**, por conta e ordem da **CEDENTE,** na conta corrente de número 169.402-2, agência 2632-8, Banco Bradesco.

2.3.1.5. O valor de **R$ 19.968,34** (dezenove mil, novecentos e sessenta e oito reais e trinta e quatro centavos) será creditado em 10/12/2012, diretamente para a **CAPUCHE SPE1**, por conta e ordem da **CEDENTE,** na conta corrente de número 169.400-6, agência 2632-8, Banco Bradesco.

2.4. A **CEDENTE** é responsável pela correta constituição, existência, validade e exequibilidade 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 2013, 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 30 (trinta) 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 30 (trinta) dias a contar desta data, devem ser apresentados os documentos referentes aos Créditos Imobiliários 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 II são necessários para verificação do enquadramento dos Créditos Imobiliários 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 ao Servicer contratado 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 31/12/2012, 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 2 (dois) 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.

2.7.2. Em caso de liquidação antecipada pelos Devedores, a **CEDENTE** deverá arcar com o valor da diferença entre o valor do crédito cedido e o montante efetivamente pago pelos Devedores na ocasião da liquidação antecipada.

2.8. 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 elencados no ANEXO II.

CLÁUSULA TERCEIRA- DO CANCELAMENTO DA HIPOTECA EXISTENTE

3.1 Os imóveis descritos no Anexo I do presente instrumento, encontram-se gravados com hipoteca em primeiro e único grau em favor da BRAZILIAN MORTGAGES, acima qualificada, em virtude de financiamento concedido pela mesma à CEDENTE, para a construção de empreendimento imobiliário onde foram edificados os imóveis descritos no Anexo I.

3.2 A BRAZILIAN MORTGAGES, neste ato, autoriza o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a proceder com todos os atos necessários ao cancelamento das hipotecas dos créditos descritos no Anexo I e para tanto emite neste ato, termo de liberação de hipoteca com a identificação das unidades e suas respectivas matrículas.

CLÁUSULA QUARTA – DECLARAÇÕES DA CEDENTE

4.1. 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.

CLÁUSULA QUINTA – DO REGISTRO DA PRESENTE CESSÃO E DA RECOMPRA

5.1. Considerando que a **CEDENTE** emitirá Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) na forma escritural, com lastro nos Créditos ora cedidos, melhor descritas e identificadas no Anexo I, que serão custodiadas na Oliveira Trust DTVM S/A e registradas em sistema de registro de liquidação financeira de títulos privados na CETIP, a formalização da presente cessão ocorrerá via CETIP, em até 90 (noventa) dias da assinatura da cessão.

5.2. Até a efetiva transação no âmbito da CETIP, além das atividades de administração e cobrança previstas na cláusula 2.4 acima, obriga-se a **CEDENTE** a adotar, em nome da **CESSIONÁRIA**, todas as medidas que se fizerem necessárias a fazer a presente cessão boa, firme e valiosa, inclusive, mas não exclusive perante os Devedores dos Créditos, os quais deverão ser comunicados da presente cessão conforme estabelecido em 6.1. abaixo.

5.3. Considerado que as CCIs contarão com garantia real, a **CEDENTE** declara-se ciente de que somente poderão ser negociadas após: i) o registro dos Contratos de Compra e Venda nas matrículas dos respectivos imóveis, ii) averbação de cada uma das CCIs representativas do Créditos nas respectivas matrículas, iii) custódia na Instituição Custodiante e, iv) o registro escritural das CCIs na CETIP.

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

5.5. 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**.

5.5.1. Uma vez efetuado o pagamento do Preço da Cessão, a **CESSIONÁRIA** estará autorizada pela **CEDENTE** a requerer diretamente junto à Instituição Custodiante a transferência da titularidade das CCIs para a **CESSIONÁRIA,** por meio da CETIP.

5.6. 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**.

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

a) caso não se efetive a prenotação do registro de qualquer um dos Contratos relacionados no Anexo I, no prazo de 60 (sessenta) dias, ou caso não se efetive o registro no prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura deste instrumento, podendo este prazo ser renovado por igual período desde que a CEDENTE tenha cumprido todas as suas obrigações, relativas ao registro dos Contratos;

b) caso seja verificada existência de pendências em relação ao pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano ("IPTU") e/ou taxas condominiais referentes a cada um dos imóveis relacionados aos Créditos Imobiliários até a data de assinatura deste contrato;

c) se houver qualquer demanda por parte dos devedores no que se refere à originação dos Créditos Imobiliários cedidos, seja no âmbito judicial ou extrajudicial, mesmo que em face da CEDENTE e cujo fato gerador tenha ocorrido antes de 10/12/12.

d) no caso dos Créditos Imobiliários relacionados no Anexo I não estarem enquadrados nos critérios de elegibilidade constantes do Anexo III;

e) no caso da documentação, constante do Anexo II, não ser apresentada em até 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente contrato;

f) na hipótese de se verificar, até a entrega do registro dos Contratos, inadimplência dos Devedores por prazo superior a 60 (sessenta) dias, desde que a inadimplência não tenha sido gerada por atos de imperícia, imprudência ou negligência imputáveis exclusivamente à CESSIONÁRIA, ou à empresa de cobrança por ela contratada.

5.7.1. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas no item 5.7, 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 do Preço da Cessão, recompra essa que deverá ocorrer no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias úteis a contar da comunicação que receber da **CESSIONÁRIA**. Nesta hipótese, obriga-se a **CESSIONÁRIA** a prontamente devolver à **CEDENTE** qualquer documento relacionado ao Crédito Imobiliário objeto da recompra que tenha recebido.

5.7.2. 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, comprometendo-se a buscar a substituição do polo da ação com a exclusão da **CESSIONÁRIA** da demanda, sendo certo que, na impossibilidade desta substituição e caso a **CEDENTE** não cumpra com a obrigação aqui prevista, caberá exclusivamente à **CEDENTE** a responsabilização pelas demandas relacionadas aos Créditos Imobiliários, inclusive àquelas que a **CESSIONÁRIA** ainda não tiver sido citada à época da Recompra, arcando com eventuais condenações, despesas e custas processuais, além dos honorários dos advogados contratados pela **CESSIONÁRIA** para se defender dessas demandas.

5.7.3. Em caso de não substituição do polo passivo conforme determinado na cláusula anterior seja por indeferimento do pedido da **CEDENTE** ou em 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, ou seja, com honorários advocatícios, custas e despesas processuais, além de arcar com eventual condenação que a **CESSIONÁRIA** possa vir a sofrer nas demandas.

CLÁUSULA SEXTA– DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. 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 10 (dez) 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.

6.2. 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.

6.3. O descumprimento de qualquer estipulação deste contrato acarretará multa de 10% (dez 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.

6.4. 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.

6.5. À **CESSIONÁRIA** é permitido ceder os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, independentemente de prévia anuência ou comunicação à **CEDENTE**.

6.6. 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.

6.7. 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 05 (cinco) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 10 de dezembro de 2012.

Página de Assinatura do "Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças", celebrado em 10/12/2012 entre **CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** *e* **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

7º OFÍCIO DE NOTAS

CAPUCHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

George Verras
Diretor

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Roberto [illegible]
Superintendente

Mary A. Takeda

BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Maria Luiza de Souza Silva
RG: 11.311.995-1
CPF: 083.419.218-71

CAPUCHE SPE1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CAPUCHE CORAIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Testemunhas:

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

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



ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Empreendimento	Unid.	Nome Titular	CPF Titular	VPL CONTRATO	VPL CESSÃO 10/12/12
S HAPPY 01	301	FRANCISCO AUGUSTO BARRETO	188301534-00	124.138,78	131.012,81
S HAPPY 01	502	MOACIR ABDIAS DE OLIVEIRA	019991714-03	105.207,85	121.247,65
S HAPPY 01	601	EDGARD GOUVEIA FILHO	222109464-68	138.956,48	147.711,83
S HAPPY 01	901	FRANCISCO DE ASSIS QUEIROZ DE SENA	108602404-44	110.643,69	127.145,15
S HAPPY 01	1103	SANDRA MALINOWSKI VEBER	206470638-08	112.109,99	129.164,84
S HAPPY 01	1404	PAULO GIOVANNI PEREIRA WANDERLEY	008828514-62	117.072,58	123.733,57
S HAPPY 02	204	HENRIQUE LEITE DANTAS	032968534-13	82.886,49	84.545,83
S HAPPY 02	403	MARTA ANDREA OLIVEIRA FARIAS	008349024-86	113.783,12	118.801,87
S HAPPY 02	501	VICTOR ALVES DE FARIAS MORAIS	071027654-01	159.812,12	176.063,53
S HAPPY 02	601	JOSE WELLINGTON DE VASCONCELOS	007477884-64	93.480,16	99.370,14
S HAPPY 02	1203	VALERIO CHAGAS DIOGENES	817900403-10	72.552,54	79.386,73
S HAPPY 02	1503	JEFERSON OLIVEIRA MOREIRA	630705532-49	120.755,94	127.754,72
S HAPPY 02	1504	GENY SOUZA DE SANTANA	152937934-20	104.750,05	110.755,55
S HAPPY 03	101	HELIO MAMEDE DE FREITAS GALVAO NETO	365671834-20	101.481,20	107.362,85
S HAPPY 03	103	CINTIA DA COSTA SANTOS ZIEGLER	806774011-91	27.387,32	27.708,17
S HAPPY 03	104	ALBERTO LUIS DA COSTA SANTOS	578219841-91	90.810,20	95.874,87
S HAPPY 03	203	MARCOS CANDIDO DA SILVA	231620904-15	77.545,33	80.578,01
S HAPPY 03	204	ANNA KATHARINA RAPOSO SILVA	635154904-34	129.088,59	142.030,74

S HAPPY 03	302	JULIETA FERREIRA DA CUNHA	026695294-10	122.259,67	129.535,25
S HAPPY 03	303	MANUEL FAUSTINO MAYA	014800714-71	106.772,41	112.203,03
S HAPPY 03	502	HUDSON MELO PONTUAL DE MOURA	010017694-14	98.696,00	104.161,17
S HAPPY 03	504	JAERCIA MARIA RODRIGUES COSTA OLIVE	422724834-53	114.859,99	121.565,86
S HAPPY 03	601	JOSE ISAC COLARES MAIA	164434973-68	111.801,15	118.943,26
S HAPPY 03	603	MARIA DO SOCORRO F MARINHO	071368034-20	178.165,91	189.118,95
S HAPPY 03	604	LUCIANA PATRICIA VILELA SOARES	011673314-43	108.953,97	115.388,46
S HAPPY 03	701	ONALDO ARAUJO GOMES	378067344-49	120.245,97	126.982,18
S HAPPY 03	703	MARIA REGILANE A DO AMARAL	643186994-04	110.112,38	126.162,70
S HAPPY 03	803	FRANCISCO DOMINGOS DE PAULA NETO	138674154-04	215.444,34	242.575,86
S HAPPY 03	804	THAISA CAPISTRANO GONZAGA	036038884-13	189.899,64	209.512,46
S HAPPY 03	901	DAISY MARIA NASCIMENTO	704720927-15	113.517,62	120.124,08
S HAPPY 03	904	MARIA DA PAZ PINHEIRO MELO	140685914-15	130.143,88	137.407,03
S HAPPY 03	1001	PRISCILLA KELLY SENA DE MEDEIROS	009615564-71	114.528,80	121.360,20
S HAPPY 03	1004	JOSE CARLOS DE MEDEIROS	566057734-20	109.242,68	115.480,79
S HAPPY 03	1103	RUI NUNES REGO FILHO	009651004-80	111.277,76	117.560,40
S HAPPY 03	1104	MARIA DE FATIMA DE SOUZA OLIVEIRA	231143554-04	149.407,24	158.443,83
S HAPPY 03	1204	DIEGO OLIVEIRA DOS SANTOS	011473510-74	232.716,52	246.870,21
S HAPPY 03	1302	GENTIL BENTO DOS SANTOS	299244804-49	131.093,69	138.352,84
S HAPPY 03	1401	CARLOS FRANCISCO ALVES AFONSO	057283124-20	112.891,18	119.577,49
S HAPPY 04	101	ELISA DA SILVA FLORES	013641167-31	126.132,37	138.778,14
S HAPPY 04	201	WILLIAN CASSIO RIBEIRO	960591419-00	82.481,83	85.707,57

S HAPPY 04	203	HARRISON PAULO DA COSTA REGO	011220084-22	101.684,97	108.047,22
S HAPPY 04	304	MANOEL MOZART DE MELO FERRAO JUNIOR	671573274-49	109.134,76	116.295,19
S HAPPY 04	401	HUMBERTO A DA SILVA JUNIOR	036364244-75	107.072,14	113.257,22
S HAPPY 04	402	FRANCISCO DAS CHAGAS DA SILVA	345680774-00	93.420,41	96.355,54
S HAPPY 04	403	RICARDO ANDRE DE MEDEIROS MACIEL	025682834-24	106.712,81	112.621,90
S HAPPY 04	504	RUBEM BEZERRA DOS SANTOS	130581424-04	112.744,26	140.972,13
S HAPPY 04	603	MARIA NECY FERNANDES DA SILVA	057457564-20	127.964,71	135.381,29
S HAPPY 04	604	DANIELLE CRISTINE MACENA BARROS	036939854-80	126.499,95	134.414,83
S HAPPY 04	701	DANIELE DA ROCHA CARVALHO	008016034-47	218.555,47	247.362,58
S HAPPY 04	702	LEONARDO BRUNO REIS GAMBERONI	031050934-35	129.666,00	137.099,97
S HAPPY 04	703	FRANCISCO JOSE FERNANDES RODRIGUES	143750444-20	110.743,65	117.019,86
S HAPPY 04	801	JUAN MIGUEL PORTERO RUIZ	017722254-95	51.309,10	51.985,24
S HAPPY 04	804	VANESKA TATIANA SILVA SANTOS	008204754-59	185.079,66	204.145,98
S HAPPY 04	904	RICARDO ROSENELIO SOARES PEIXOTO	673265524-87	112.977,57	130.957,31
S HAPPY 04	1001	ARIANE KARINA LOBO DE CARVALHO LIMA	976237687-00	106.111,56	112.675,96
S HAPPY 04	1103	JOSE ELPIDIO DUARTE DOS SANTOS	392908678-68	111.410,13	118.040,06
S HAPPY 04	1202	JOSE TERTULIANO PEREIRA	032034414-20	113.131,04	120.135,44
S HAPPY 04	1203	MARIO DOS SANTOS MARINHO JUNIOR	025317624-77	193.933,95	209.110,11

S HAPPY 04	1204	RAIMUNDO TORQUATO DE FIGUEIREDO	003130254-87	111.708,05	129.446,00
S HAPPY 04	1301	WALTOMIR BEZERRA CAVALCANTI	084959984-91	114.285,86	120.838,06
S HAPPY 04	1303	JULIO CESAR ANDRADE NEVES DE OLIVEI	074509154-72	207.237,20	234.474,91
S HAPPY 04	1401	JOSE CARLOS EMIDIO CAMELO	053009404-53	115.547,98	132.780,86
S HAPPY 04	1403	CASSIUS CLAY BORGES SOUTO	671406534-53	114.026,03	118.770,15
S HAPPY 04	1501	HELTRON ISRAEL SARAIVA XAVIER DA SI	025445414-31	118.170,44	125.616,11
S HAPPY 04	1504	MARIA DE FATIMA COSTA DE OLIVEIRA	010655044-62	117.906,61	135.421,35
TOTAL				7.890.141,72	8.529.285,89

ANEXO II

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A AUDITORIA DOS CRÉDITOS

Do Crédito:

Cópia dos Contratos de Compra e Venda e aditivos;
Ficha Financeira dos compradores atualizada;
Cópia do CPF e RG dos compradores;
Ficha Cadastral, se houver, ou pelo menos o endereço para correspondência;
Cópia do Termo de Recebimento das chaves, se houver.

Do Imóvel:

Certidão de Propriedade;
Laudo de Avaliação – validade 6 (seis) meses;
Matrícula individualizada atualizada do imóvel;
Comprovação de ausência de débitos condominiais e de IPTU.

Da Cedente:

Cópia autenticada dos documentos constitutivos e alterações;
Cópia autenticada da procuração, se houver;
CND do INSS;
Certidão Negativa de Tributos Federais;
CRF do FGTS;
Certidão dos Tabeliões de protestos de letras e títulos (últimos 5 anos);
Certidão de Distribuidores de Ações cíveis e de família, exceto executivos fiscais (10 anos);
Certidão de Distribuidores de Ações cíveis de pedidos de falência e concordata (10 anos);
Certidão de Distribuidores de Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais (10 anos);
Certidão de Execuções cíveis, criminais e fiscais da Justiça Federal (últimos 10 anos);
Certidão de Distribuidores de ações trabalhistas;
Certidão da Dívida Ativa da União;

Certidão de Tributos Imobiliários.

Observações:

As certidões acima elencadas devem ser solicitadas na sede da empresa e no local do imóvel, e terão validade de 60 (sessenta) dias a contar da data da respectiva emissão.

No caso de apontamento nas certidões apresentadas, fornecer cópia atualizada das certidões de objeto e pé apontando o objeto da causa, valor econômico envolvido e atual andamento da ação.

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, 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 240 meses;

- Os devedores não podem apresentar apontamentos na SERASA;

- na data da cessão o LTV (Saldo Devedor atual dividido pelo valor de avaliação do imóvel) deverá ser igual ou menor que 80%;

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

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

- Será permitido no máximo 1 parcela paga em atraso entre 31 a 60 dias do vencimento;

- Será permitido no máximo 2 parcelas pagas em atraso até 30 dias.

- Laudo conclusivo da auditoria, habilitando a empresa a ceder os créditos.

ANEXO 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 credora dos Crédito Imobiliários originados 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 créditos imobiliários ("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 Lastro.

Dessa forma, servimo-nos da presente para **esclarecer** 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 observar, 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,

XXXXXXXXXXXXX