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:

HESA 25 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., 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 09.499.480/0001-51, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CEDENTE**;

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, 1374, 15º andar – Cerqueira César inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **CESSIONÁRIA.**

Resolvem entre si firmar o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS, o que fazem na forma das cláusulas a seguir dispostas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a cessão de créditos imobiliários de que a **CEDENTE** é titutal ("Créditos Imobiliários"), devidamente representados por Cédulas de Créditos Imobiliários ("CCI"). Os Créditos Imobiliários são individualmente garantidos por alienação fiduciária, e encontram-se melhor descritos e caracterizados no Anexo I, que para todos os fins e efeitos de direito fica fazendo parte integrante deste instrumento.

1.1.1. As Partes concordam expressamente que a presente cessão não representa e nem representará, em nenhuma hipótese, assunção pela **CESSIONÁRIA** da posição contratual da

CEDENTE nos Contratos, estando limitada aos Créditos Imobiliários e aos direitos deles decorrentes, inclusive as garantias, permanecendo a **CEDENTE** responsável por todas as obrigações assumidas nos Contratos.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CESSÃO E DO VALOR

2.1. Em razão deste Instrumento a **CEDENTE** cede à **CESSIONÁRIA** 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 cláusulas 2.3 e 2.3.1 abaixo.

2.2. O somatório dos saldos devedores dos Créditos objeto da presente cessão na data base de cada contrato é de **R$ 408.439,40** (Quatrocentos e oito mil, quatrocentos e trinta e nove reais e quarenta centavos), valor esse que corresponde ao valor atual das prestações (amortização e juros) mensais vencíveis a partir de 01/10/2014, inclusive, e até o período avençado em cada contrato relacionados no Anexo I.

2.3. O valor da cessão em 30/09/2014 é de **R$ 414.786,40** (Quatrocentos e quatorze mil, setecentos e oitenta e seis reais e quarenta centavos), ("Preço da Cessão").

2.3.1. O pagamento do Preço da Cessão ocorrerá em 30/09/2014, será realizado mediante envio de TED – Transferência Eletrônica Disponível da **CESSIONÁRIA** para a **CEDENTE**, em conta corrente de sua titularidade, a ser expressamente indicada pela **CEDENTE**.

2.3.2. Considerando que a **CEDENTE** emitiu as CCIs com lastro nos Créditos Imobiliários objeto da presente cessão na forma escritural, que se encontram custodiadas na Oliveira Trust DTVM S/A e registradas na CETIP, a formalização da presente cessão ocorrerá via CETIP, em até 95 (noventa e cinco) dias da assinatura da cessão sendo que as CEDENTE autorizam expressamente que a **CESSIONÁRIA** transfira as CCIs para sua posição perante a CETIP.

2.4. A **CEDENTE** é responsável pela correta constituição, existência, validade e

exeqüibilidade dos Créditos Imobiliários ao tempo da cessão à **CESSIONÁRIA**.

2.5. Os Créditos Imobiliários passam a pertencer à **CESSIONÁRIA** a partir desta data, ficando esta investida desde logo no direito de cobrar e receber dos Devedores as prestações que vencerem a partir do mês de Outubro de 2014, assim como a exercer todos os direitos e ações que antes competiam à **CEDENTE**, independentemente do registro desta cessão nos competentes Serviços de Registro de Imóveis.

2.6. Arrecadação das Prestações Mensais: As Partes estabelecem que até o vencimento das parcelas vincendas no dia 30/09/2014, inclusive, todos os recursos decorrentes dos pagamentos ordinários feitos pelos Devedores serão devidos à **CEDENTE.**

2.6.1. 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.

2.6.2. A arrecadação e transferência de que trata o item 2.6.1 supra será realizada mediante TED dos valores para a conta corrente de titularidade da **CESSIONÁRIA**, a ser indicada por ela.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES

3.1. A **CEDENTE** declara que:

a) conhece os padrões de constituição de Créditos Imobiliários estabelecidos pela **CESSIONÁRIA**, constantes do Anexo III (Padrão de Elegibilidade dos Créditos) que fica fazendo parte integrante do presente instrumento;
b) todos os Créditos Imobiliários atendem ao Padrão de Elegibilidade dos Créditos;
c) se responsabiliza pela existência, validade, eficácia e exequibilidade dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas no Anexo I;

d) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, não havendo qualquer fato impeditivo à sua cessão.

3.2. Declara-se ciente a **CESSIONÁRIA** de que as CCI, emitidas com garantia real, somente poderão ser negociadas após:

i) o registro dos Contratos e suas garantias nas matrículas dos respectivos imóveis;

ii) averbação de cada uma das CCI representativas dos Créditos nas matrículas dos respectivos imóveis;

iii) custódia na Instituição Custodiante; e

iv) o registro escritural das CCI na CETIP.

CLÁUSULA QUARTA – DO REGISTRO DAS CCIS NAS MATRÍCULAS IMOBILIÁRIAS

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

4.2. É facultado à **CESSIONÁRIA** requerer ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente proceder à averbação do presente instrumento junto à matrícula dos imóveis cujos Créditos Imobiliários estão sendo cedidos, sendo certo que o custo dessa averbação caberá exclusivamente à **CEDENTE**.

4.3. Obrigam-se a **CEDENTE** a recomprar os Créditos Imobiliários nas seguintes hipóteses:

a) caso a transferência das CCIs no âmbito da CETIP não seja efetivada em até 60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste instrumento;

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.

d) no caso da documentação, constante do Anexo II, não ser apresentada em até 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da assinatura deste instrumento, ou no caso desta documentação apresentar algo que impeça a realização da cessão dos créditos;

4.3.1. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas no item 4.3., obriga-se a **CEDENTE** a recomprarem os Créditos Imobiliários pelo valor de seu saldo devedor trazido a valor presente, calculado pela mesma taxa utilizada no valor Preço da Cessão firmada entre a **CEDENTE e a CESSIONÁRIA**, na data da liquidação, 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.

4.3.2. 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 pólo da ação com a exclusão da **CESSIONÁRIA** da demanda, sendo certo que, na impossibilidade desta substituição e caso a **CEDENTE** não cumpra com a obrigação aqui prevista, caberá exclusivamente à **CEDENTE** a 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.

4.3.3. Em caso de não substituição do pólo passivo conforme determinado na cláusula anterior seja por indeferimento do pedido da **CEDENTE** ou em qualquer situação que implique na manutenção da **CESSIONÁRIA** no pólo passivo da ação, a **CEDENTE** se obriga a arcar com todos os custos da **CESSIONÁRIA** em relação à sua defesa nos autos, 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 QUINTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Obriga-se a **CEDENTE** a adotar todas as medidas que se fizerem necessárias a fazer a presente cessão boa, firme e valiosa, inclusive, mas não se limitando, perante os Devedores dos Créditos e terceiros, os quais deverão ser comunicados pela **CEDENTE** e às suas expensas da presente cessão, na forma do artigo 290 do Código Civil, nos termos do Anexo IV, no prazo de 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 para das notificações perante a **CESSIONÁRIA** na qualidade de fiel depositária.

5.2. Todas as comunicações entre as partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes deste instrumento, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, no curso deste contrato.

5.3. O descumprimento de qualquer estipulação deste contrato acarretará multa de 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.

5.4. O não exercício por qualquer das partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada, não constituirão novação, nem prejudicarão o posterior exercício de tais direitos, a qualquer tempo.

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

5.6. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

5.7. As partes autorizam, desde já, o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os registros e averbações necessários decorrentes do presente instrumento.

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

São Paulo, 26 de Setembro de 2014.

HESA 25 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Henrique Borenstein
RG 2.103.822 - CPF 107.102.488-49

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Roberto Saka
Superintendente

George Verras
Diretor

Testemunhas:

Nome: Anderson Ferrão
RG 22.835.476-6 - CPF 143.708.028-65
CPF nº:

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

2º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE MOGI DAS CRUZES
Rua Brás Cubas, 150 - Fone: 011 4755-7650
RECONHECO P/ SEMELHANÇA 2 FIRMA(S) COM VALOR ECONÔMICO DE:
(1)ANDERSON SOUZA FERRÃO E (1)HENRIQUE BORENSTEIN
MOGI DAS CRUZES, 29/07/2014 . Em test. da Verdade.
GISLENE GONÇALVES CAMACHO COSTA - ESCREVENTE
Custas:R$ 13,50 - Carimbo:
Selo(s): 125336-AAC597
Válido somente com o selo de autenticidade

2º TABELIONATO DE NOTAS DE MOGI DAS CRUZES
FIRMA VALOR ECONÔMICO 2
0597AA125336

ANEXO I

RELAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEM COOBRIGAÇÃO

Nº da Unid.	Nome Empreendimento	Nome Cliente	CPF CLIENTE	Valor Presente	Valor de Cessão
112	OFFICES SÃO PAULO II - SUL	EMERSON SCAPATICIO	25080659866	200.193,29	204.011,31
32	OFFICES SÃO PAULO II - SUL	LIDIA YURI MIMURA	07712363870	208.246,11	210.775,09
TOTAL				408.439,40	414.786,40

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 ou TR, em periodicidade mensal, e calculados pelo sistema de amortização da Tabela Price ou SAC.;

• O prazo do financiamento remanescente deverá ser superior a 12 meses e inferior a 360 meses;

• Os devedores não podem apresentar apontamentos na SERASA quando da contratação do financiamento;

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

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

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

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

ANEXO IV – MODELO DE NOTIFICAÇAO AOS DEVEDORES

Ao Sr.
(DEVEDOR)
Endereço
Bairro - CEP
São Paulo - SP

Ref.: Cessão de recebíveis da unidade _____ *(dados do imóvel)* _____.

Prezado cliente,

A **XXXXXXXX** ("XXXXXXXXX"), na qualidade de detentora das Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs") emitidas com lastro no Crédito Imobiliário originado no Contrato firmado entre V. Sa(s) e XXXXXXXXXX, em XX/XX/XXXX ("Contrato Lastro"), referente à compra da unidade (dados do imóvel) ("Imóvel"), serve-se do presente para, na forma do artigo 290 do Código Civil, **NOTIFICAR** V. Sa(s) que em XX de XX de XXXX, a XXXXXXXX firmou com a XXXXXXXXXX ("XXXXXXX") a cessão de parte de sua carteira de crédito imobiliário ("Cessão de Créditos"), estando os créditos imobiliários referentes à sua unidade incluídos nesta operação.

A cessão de créditos ora noticiada, consiste na transferência da titularidade dos créditos imobiliários do Contrato Lastro para a XXXXXXXX.

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

Dessa forma, servimo-nos da presente para **NOTIFICÁ-LO** que o saldo devedor de seu financiamento e as prestações futuras oriundas do contrato firmado com V. Sa., foram cedidas à XXXXXXXX que será a única responsável pela emissão de boletos e cobrança das

prestações mensais a partir de XX de XX de XXXX, devendo qualquer pagamento relativo a este contrato, a partir da data acima mencionada, ser efetuado à XXXXXX, que passará a emitir e enviar normalmente os respectivos boletos de cobrança

[Cumpre-se esclarecer, ainda, que a CEDENTE permanecerá como responsável pela emissão dos boletos e cobrança das parcelas do preço de aquisição do Imóvel até [•], data a partir da qual a cobrança e administração do crédito passarão a ser efetuada pela XXXXXX, sendo a XXXXXX a única pessoa apta e autorizada a dar quitação relativa ao pagamento de referidas parcelas a partir de então.]

Estamos à disposição para prestar eventuais esclarecimentos através do telefone (11) XXXX.

Atenciosamente,

XXXXXXXXXXXXX