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:

C.O.S CONSTRUÇÃO, OBRAS E SERVIÇOS CAVALARI LTDA., com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Rua Altino Arantes, nº 1.717, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.876.463/0001-60, neste ato representada na forma de seu Contrato 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 1728, 12º 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"). Os Créditos objeto da presente cessão são individualmente garantidos por alienação fiduciária, e encontram-se melhor descritos e caracterizados no ANEXO I, que fica fazendo parte integrante deste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CESSÃO E DO VALOR

2.1. A somatória dos **saldos devedores** dos Créditos objeto da presente cessão, conforme descrito na cláusula anterior é na data base de cada contrato de **R$ 251.331,75 (duzentos e cinqüenta e um mil, trezentos e trinta e um reais e setenta e cinco centavos)**, valor esse que corresponde ao valor atual das prestações (amortização e juros) mensais vencíveis a partir de 01/02/2009, e até o período avençado em cada Contrato. O valor da presente cessão nesta data é de **R$ 232.240,07 (duzentos e trinta e dois mil, duzentos e quarenta reais e sete centavos)**, representada pelos Créditos acima referidos.

2.2. Assim, a **CEDENTE** cede à **CESSIONÁRIA** a totalidade dos Créditos discriminados na cláusula primeira supra e 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 nesta cláusula, a ser pago integralmente em 14/01/2009.

2.3. O pagamento desta cessão será realizado mediante depósito bancário ou TED, em conta corrente a ser indicada por escrito pela **CEDENTE**.

2.4. Em razão da presente cessão, o fluxo dos Créditos objeto do presente instrumento, passam a pertencer à **CESSIONÁRIA,** ficando esta a partir de então investida no direito de cobrar e receber dos compradores dos Imóveis ("Devedores") as prestações que doravante se vencerem, assim como a exercer todos os direitos e ações que antes competia à **CEDENTE**, independentemente da formalização desta cessão nos competentes Serviços de Registro de Imóveis, ou perante a Central de Liquidação e Custódia de Títulos Privados (CETIP), conforme tratado adiante na cláusula quarta.

2.4.1. A partir desta data, a **CEDENTE** entregará à **CESSIONÁRIA**, por meio de empresa independente de auditoria e gestão de créditos especialmente indicada ("Servicer"), os documentos referentes aos Créditos, suficientes para o acompanhamento e consecução da atividade de cobrança que ficarão a cargo da **CESSIONÁRIA** após a efetiva transferência dos Créditos, via CETIP, nos termos da cláusula 4.3 infra.

CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES DA CEDENTE

3.1. A **CEDENTE** declara que: a) conhece os padrões de constituição 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.

CLÁUSULA QUARTA – DA FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO

4.1. Considerando que a **CEDENTE** emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI´s) na forma escritural, com lastro nos Créditos ora cedidos, melhor descritas e identificadas no Anexo I, custodiadas na Oliveira Trust TDVM S/A, e registradas em sistema de registro de liquidação financeira de títulos privados, qual seja, na CETIP S/A Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP"), a formalização da presente cessão ocorrerá via CETIP, ato contínuo ao da assinatura da cessão.

4.2. 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 perante os Devedores dos Créditos e terceiros os quais deverão ser comunicados da presente cessão após a sua efetiva conclusão, através de carta registrada.

4.3. Declara-se ciente a **CEDENTE** de que as CCI´s 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 CCI´s representativas do Créditos ora cedidos, e iii) o registro das CCI´s em sistema de registro e liquidação financeira devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil (e.g. Cetip).

4.4. Todas as despesas verificadas com a emissão, registro e custódia e averbação das CCI´s, correrão por conta exclusiva da **CEDENTE**.

4.5. A negociação das CCI´s ocorrerá no âmbito da CETIP – Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos ("CETIP"), e será feita sem movimentação financeira, uma vez que o valor da presente cessão será pago na forma prevista nas cláusulas 2.2. e 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**.

4.6. É facultado à **CESSIONÁRIA** requerer ao Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente proceder à averbação do presente instrumento particular de cessão junto à matrícula dos respectivos Créditos, sendo certo que o exercício da faculdade prevista nesta cláusula não implica na renúncia da **CESSIONÁRIA** quanto à modalidade de cessão por intermédios de CCI´s, via CETIP, que poderá ser pleiteada e exercida pela **CESSIONÁRIA** em relação a outros Créditos não levados a registro por meio deste instrumento.

4.7. Obriga-se a **CEDENTE** a recomprar os Créditos, pelo valor de seu saldo devedor, nas seguintes hipóteses:

a) caso não se efetive o registro de qualquer um dos Contratos ou das respectivas CCI´s, dentro do prazo improrrogável de 90 (noventa) dias a contar da assinatura deste instrumento;

b) caso a transferência das CCI´s, no âmbito da CETIP, não seja efetivada em até 105 (cento e cinco) dias a contar da assinatura deste instrumento;

c) caso venha a se comprovar a existência de pendências em relação ao pagamento do IPTU e taxas condominiais referentes a cada um dos imóveis relacionados aos Créditos ora cedidos até a data de assinatura deste contrato.

4.7.1. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas em 4.7, obriga-se a **CEDENTE** a recomprar os Créditos pelo valor de seu saldo devedor trazido à valor presente, calculado pela mesma taxa utilizada no contrato do Devedor, 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 objeto da recompra que tenha recebido.

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, 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**, cabendo-lhe, entretanto, notificá-la da cessão havida.

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.

5.6. 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 da presente cessão.

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, 12 de janeiro de 2009

C.O.S CONSTRUÇÃO OBRAS E SERVIÇOS CAVALARI LTDA

Filipe Antônio Trevisani Cavalari
Sócio Diretor

Sérgio Luís dos Santos Ascêncio
Sócio Diretor

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Testemunhas:

Nome: Pedro Edson Cavalari
CPF nº: 980.619.508/53

Nome: Luiz Carlos Correa Tablas
CPF nº: 445.170.418/91



DESDE 1889 **REGISTRO CIVIL**
Oscar Paes de Almeida Filho
Oficial de Registro Civil P.N. e de Interdições e Tutelas do
1º SUBDISTRITO
RIBEIRÃO PRETO - SP
R. Visc. Inhaúma, 1315 - Centro - Ribeirão Preto-SP - Fone/Fax: (16) 3636.3635

Reconheço por semelhança as firmas de: FILIPE ANTONIO TREVISANI CAVALARI , SERGIO LUIS DOS SANTOS ASCENCIO, PEDRO EDSON CAVALARI, dou fé. . . . . .
Ribeirão Preto, 13 de janeiro de 2009.
Em Testº_____da verdade. Cód.[121401010220091347] NP[42141]

Válido somente com o selo de autenticidade. Qtd:3 Total: R$ 14,40

Colégio Notarial do Brasil Seção São Paulo
FIRMA VALOR 1 ECONÔMICO
0862AA141284

Colégio Notarial do Brasil Seção São Paulo
FIRMA VALOR 2 ECONÔMICO
0862AA063327

Lucas de Almeida Paes Rosiel
Escrevente Autorizado
RG: 43.454.397-3 SSP/SP



DESDE 1889 **REGISTRO CIVIL**
Oscar Paes de Almeida Filho
Oficial de Registro Civil P.N. e de Interdições e Tutelas do
1º SUBDISTRITO
RIBEIRÃO PRETO - SP
R. Visc. Inhaúma, 1315 - Centro - Ribeirão Preto-SP - Fone/Fax: (16) 3636.3635

Reconheço por semelhança a firma de: LUIZ CARLOS CORREA TABLAS, dou fé. . . . . .
Ribeirão Preto, 13 de janeiro de 2009.
Em Testº_____da verdade. Cód.[121401010220091347] NP[42141]

Válido somente com o selo de autenticidade. Qtd:1 Total: R$ 4,80

Colégio Notarial do Brasil Seção São Paulo
FIRMA VALOR 1 ECONÔMICO
0862AA141286

Lucas de Almeida Paes Rosiel
Escrevente Autorizado
RG: 43.454.397-3 SSP/SP

ANEXO I

RELAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OBJETO DESTA CESSÃO

Empreendimento	Und.	Matricula	Cartório	CCI	Nome Cliente	Valor Presente	Valor da Cessão
RES BOSQUE DO TAMANDUÁ	24Q K	13.167	RI DE DESCALVADO/SP	CV01/08	ANDRE LUIZ DA CUNHA	38,629.64	35,626.12
RES BOSQUE DO TAMANDUÁ	11QI	13.106	RI DE DESCALVADO/SP	CV01/03	ELIZABETE BORGES JAME MARINS	37,292.31	34,471.29
RES BOSQUE DO TAMANDUÁ	21Q K	13.164	RI DE DESCALVADO/SP	CV01/06	FABIANA DE RISSO POMPA	37,291.52	34,465.22
RES BOSQUE DO TAMANDUÁ	5QI	13.100	RI DE DESCALVADO/SP	CV01/01	JOVER RAMOS	36,968.29	34,279.40
RES BOSQUE DO TAMANDUÁ	6QI	13.101	RI DE DESCALVADO/SP	CV01/02	JOVIANO ALVES DA SILVA	36,968.29	34,209.94
RES BOSQUE DO TAMANDUÁ	22Q K	13.165	RI DE DESCALVADO/SP	CV01/07	LUIS FRANCISCO FURTADO DUARTE	23,940.04	22,068.20
RES BOSQUE DO TAMANDUÁ	13QI	13.108	RI DE DESCALVADO/SP	CV01/05	RAFAEL MARCELO BARBOSA	40,241.65	37,119.89
TOTAL						**251,331.75**	**232,240.07**

ANEXO II

PADRÃO DE ELIGIBILIDADE DOS CRÉDITOS

- Os Créditos deverão estar representados na forma de CCI´s 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 compradores 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

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 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 cópia atualizada das certidões de objeto e pé apontando o objeto da causa, valor econômico envolvido e atual andamento da ação.

ANEXO IV

ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO PRIVADA DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO [nome do emissor]

Pelo presente instrumento particular, [nome do emissor] , inscrita no CNPJ sob nº [número] , com sede à [endereço] , neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por seus Diretores, resolvem firmar a presente Escritura Particular de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário, mediante as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira – Das Definições

Para fins desta Escritura de Emissão, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando grafadas em maiúsculo, terão os significados ora apresentados:

ADQUIRENTE: devedores dos créditos imobiliários objeto dos Contratos;

CCI(s): Cédula(s) de Crédito(s) Imobiliário(s) emitidas pela EMISSORA por meio desta Escritura de Emissão de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, representativa(s) do Crédito Imobiliário.

Contrato(s): escritura(s) pública(s) ou instrumento(s) particular(res) com força de escritura pública de compra e venda de unidade(s) imobiliária(s) com alienação fiduciária em garantia, com pagamento a prazo, firmado(s) entre a EMISSORA e o(s) ADQUIRENTE(ES), para o(s) financiamento(s) de natureza imobiliária, cujo(s) montante(s) individual(is), devedor(es), prazo(s), forma(s) de atualização, vencimentos, bem como demais elementos identificativos encontram-se discriminados no Anexo I a esta Escritura de Emissão, o qual se consideram como se aqui estivessem transcritos.

Crédito(s) Imobiliário(s): direitos de crédito oriundos do(s) Contrato(s), incluindo a alienação fiduciária em garantia. A(s) CCI(s) representa(m) o(s) Crédito(s) Imobiliário(s), o(s) qual(is) inclue(m) o principal, todos os seus respectivos acessórios, incluindo juros, taxas de correção, prêmios de seguros e quaisquer outras taxas de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade do(s) ADQUIRENTE(ES), e a alienação fiduciária em garantia, tal como acordado no(s) respectiv(os) Contrato(s).

Emissão: emissão privada de CCI pela EMISSORA, de que trata a presente Escritura de Emissão.

EMISSORA: [nome do emissor] , emissora da(s) CCI(s) descrita(s) no Anexo I à Escritura de Emissão.

Escritura de Emissão: o presente Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário da [nome do emissor]

Imóvel(is): imóvel(is) objeto do(s) Contrato(s), imóvel(is) este(s) descrito(s) no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

Instituição Custodiante: (Razão Social, CNPJ, e endereço)

Investidores: futuros titulares da(s) CCI(s) objeto desta Escritura de Emissão, mediante aquisição da(s) mesma(s) por meio de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que venha a ser contratado pela EMISSORA para a negociação das CCIs.

Cláusula Segunda – Do Objeto

2.1 A EMISSORA é titular do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) oriundo do(s) Contrato(s).

2.2 Pela presente Escritura de Emissão, a EMISSORA emite a(s) CCI(s) discriminada(s) no Anexo I e, para este efeito, vincula cada Crédito Imobiliário a uma respectiva CCI, conforme relação constante do Anexo I.

Cláusula Terceira – Da(s) Característica(s) da(s) CCI(s)

3.1 Quantidade de Títulos
É(São) emitida(s) XX (extenso) CCI(s).

3.2 Prazo e Vencimento
A(s) CCI(s) terá(ão) o(s) prazo(s) e a(s) data(s) de vencimento(s) individualizado(s) no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

3.3 Forma
A(s) CCI(s) será(ão) emitida(s) sob a forma escritural.

3.4 Série e Número(s)
A Emissão é realizada em 01 (uma) série de nº [•], composta da(s) CCI(s) de nº(s) [•] a [•], individualizada(s) no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

3.5 Negociação
A(s) CCI(s) será(ão) registrada(s) para negociação na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou qualquer outra câmara detentora de sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que venha a ser contratada pela EMISSORA para negociação das CCIs.

3.6. Custódia
A(s) CCI(s) será(ão) custodiadas na Instituição Custodiante. Os direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Registro e Custódia de Cédulas de Crédito Imobiliário, registrado no __ Cartório de Títulos e Documentos da Capital, sob nº _____ serão automaticamente assumidos pelo titular das CCI's por ocasião de sua aquisição/negociação.

3.7 Amortização Programada
Vencimento(s) constante do(s) Contrato(s), conforme descrito no Anexo I.

3.8 Local de Pagamento
O(s) Crédito(s) Imobiliário(s) representado(s) pela(s) CCI(s) deverá(ão) ser pago(s) através de boletos bancários pelo(s) ADQUIRENTE(ES) em conta corrente a ser indicada pelo(s) respectivo(s) Investidor(es) da(s) CCI(s) .

3.9 Encargos Moratórios
Encargos moratórios constantes do(s) Contrato(s), conforme descrito no Anexo I.

3.10 Forma de Reajuste
Forma de reajuste constante do(s) Contrato(s), conforme descrito no Anexo I.
3.10.1 Substituição de Índice
A sistemática de substituição de índice prevista no(s) Contrato(s), conforme descrito no Anexo I.

3.11 Garantias
Alienação fiduciária em garantia, constituída em favor da EMISSORA, conforme descrito no Anexo I.

3.12 Multas
A(s) multa(s) constante(s) do(s) Contrato(s), conforme descrito no Anexo I

3.13 Vencimento Antecipado

Vencimento antecipado se dará segundo o(s) Contrato(s).

3.14 Cobrança da(s) CCI(s)

No caso de mora superior ao prazo estipulado nos respectivos CONTRATOS, de acordo com o art. 26, § 2º, da Lei nº 9.514, de 1997, o (s) ADQUIRENTE (ES) será (ão) intimado(s) a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, com os juros convencionais, multa, penalidades e demais encargos contratuais ou encargos legais, inclusive tributos, contribuições condominiais imputáveis ao Imóvel, além das despesas com a cobrança e de intimação.

3.14.1. A intimação obedecerá o seguinte procedimento:

a) a intimação será requerida pela EMISSORA, ou pelo(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento;

c) a intimação será feita pessoalmente ao(s) ADQUIRENTE(S), ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído; se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do Imóvel, não houver imprensa com circulação diária.

3.14.2 Purgada a mora, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

3.14.3 Na hipótese de o(s) ADQUIRENTE(S) não purgar(em) a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos – ITBI e do laudêmio, se for o caso, registrará a consolidação da propriedade do Imóvel em nome do(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 20.11.97.

3.14.4 Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em seu nome o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 20.11.97, promoverá(ão) público leilão para a alienação do Imóvel, nos termos do artigo 27 da mesma Lei, respeitadas as disposições a seguir:

a) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da EMISSORA, ou do(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s) e nele o Imóvel será ofertado pelo seu valor reajustado ;

b) se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do Imóvel, será realizado o segundo leilão, nos 15 (quinze) dias subsequentes. Se o lance for superior ao valor da dívida, a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), entregará(ão) ao(s) ADQUIRENTE(S) a importância que sobrar, na forma adiante estipulada;

c) no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, os encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais; se o lance for inferior, poderá ser recusado, caso em que a dívida do(s) ADQUIRENTE(S) perante a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s) será considerada extinta; neste caso, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data do segundo leilão, a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), colocará(ão) à disposição do(s) ADQUIRENTE(S) o termo de quitação da dívida; também será considerada extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante;

d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, com prazo de 10 (dez) dias contados do primeiro anúncio, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou em outro jornal de comarca de fácil acesso, se no local do Imóvel não houver circulação diária de jornal;

e) a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), já como titular(es) do domínio pleno do Imóvel, em razão da consolidação da propriedade do Imóvel, transmitirá(ão) seu domínio e posse, direta e/ou indireta, ao licitante vencedor;

f) para os fins do disposto nesta cláusula, o valor da dívida é o equivalente ao valor do saldo

devedor, nele incluídas as prestações e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade na pessoa da EMISSORA, ou do(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo relacionadas:

f.1) contribuições devidas ao condomínio de utilização (valores vencidos e não pagos à data do leilão), na hipótese de o Imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial;

f.2) mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o Imóvel integrar empreendimento com tal característica;

f.3) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

f.4) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

f.5) taxa diária de ocupação, na forma da alínea (i) abaixo;

f.6) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela EMISSORA, ou pelo(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(s) ADQUIRENTE(S);

f.7) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel em idêntico estado de quando foi entregue aos ADQUIRENTE(S), a menos que ele(s) já o tenha devolvido em tais condições à EMISSORA, ou ao(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s) ou ao adquirente no leilão extrajudicial;

f.8) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela EMISSORA, ou pelo(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s) em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(s) ADQUIRENTE(S);

f.9) custas e demais encargos de intimação e outras despesas necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro;

f.10) outros encargos devidos na forma do presente instrumento, tal como a taxa de administração do crédito.

g) nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do Imóvel no leilão, a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), entregará(ão) ao(s) ADQUIRENTE (S) a importância que restar, depois de deduzido os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam as alíneas "b" e "c" deste item, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 1.219 do Código Civil, quanto à retenção de benfeitorias;

h) a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), manterá(ão), em seus escritórios, à disposição do(s) ADQUIRENTE(S), a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões).

i) O(s) ADQUIRENTE(S) pagará(ão) à EMISSORA, ou ao(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), ou àquele que tiver adquirido o Imóvel em leilão, a taxa de ocupação equivalente a 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculada sobre o valor de avaliação do Imóvel constante do Contrato, desde a data da realização da alienação do Imóvel em leilão até a data em que a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), vier(em) a ser imitida(os) na posse do Imóvel, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: a) de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, foro, água, luz e gás, impostos, taxas, encargos, incorridas após a data da realização do leilão público; b) de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel ao estado em que o recebeu, tudo na forma do artigo 37-A da Lei 9.514/97.

j) O(s) ADQUIRENTE(S) deverá(ão) desocupar o Imóvel até a data da realização do primeiro público leilão, conforme prevista na alínea "a" acima, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, podendo esse prazo ser prorrogado exclusivamente pela EMISSORA, ou pelo(s) Investidor(es) titular(es)da(s) CCI(s);

k) não ocorrendo a desocupação do Imóvel no prazo e forma ajustados, a EMISSORA, ou o(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), ou ainda o adquirente do Imóvel, quer o tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se o(s) ADQUIRENTE(S) ciente(s) de que, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do Imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da EMISSORA, ou do(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato.

l) Se o Imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da EMISSORA, ou pelo(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na EMISSORA, ou no(s) Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s).

m) Responde o(s) ADQUIRENTE(S) pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para a EMISSORA, ou futuros detentores da(s) CCI(s) nos termos desta cláusula, até a data em que a EMISSORA (seu cessionário ou sucessores) vier a ser imitida na posse.

Cláusula Quarta - Da Alienação da(s) CCI(s) pela EMISSORA

4.1 Quando da negociação da(s) CCI(s), a EMISSORA alienará aos Investidores e estes adquirirão da EMISSORA a quantidade total de CCI(s) prevista no item 3.1 da presente Escritura de Emissão, 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 cessão do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) mediante a negociação da(s) CCI(s) abrange(m) todos os direitos, acessórios e garantias assegurados à EMISSORA na forma do(s) Contrato(s) e desta Escritura de Emissão, incluindo a alienação fiduciária em garantia e todo e qualquer eventual título de crédito que instrumentalize ou garanta o(s) Crédito(s) Imobiliário(s).

4.3 A EMISSORA se responsabiliza neste ato perante os Investidores, civil e criminalmente, pelo valor, legalidade, legitimidade, veracidade e correta formalização do(s) Crédito(s) Imobiliário(s), declarando que o(s) mesmo(s) se encontra(m) perfeitamente constituído(s) e na estrita e fiel forma e substância em que fora descrito pela EMISSORA no Anexo I a esta Escritura de Emissão. A EMISSORA declara expressamente que:

(a) é legítima proprietária fiduciária do(s) Imóvel(is) correspondente ao(s) Crédito(s) Imobiliário(s), o(s) qual(is) encontra(m)-se livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus reais ou pessoais, exceto no que tange ao ônus decorrente do(s) próprio(s) Contrato(s), qual seja, alienação fiduciária em garantia, pela qual o(s) ADQUIRENTE(S) cedeu(ram) e transferiu(ram) à EMISSORA, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e posse indireta do seu respectivo Imóvel, que dá direito à execução da alienação fiduciária em caso de não pagamento do Crédito Imobiliário;

(b) o(s) Crédito(s) Imobiliário(s), 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 pela EMISSORA;

(c) o(s) Crédito(s) Imobiliário(s), 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, seqüestro, caução ou ônus de qualquer forma;

(d) não há qualquer direito ou ação contra a EMISSORA ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer argüição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação ao(s) Crédito(s) Imobiliário(s);

(e) a totalidade do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) vem sendo paga em dia pelo(s) respectivo(s) ADQUIRENTE(S), não havendo nenhuma parcela desse(s) Crédito(s) Imobiliário(s) vencida sem que o respectivo pagamento por parte do(s) ADQUIRENTE(S) tenha sido efetuado;

(f) nenhum valor relacionado no Anexo I a esta Escritura de Emissão foi pago antecipadamente pelo(s) respectivo(s) ADQUIRENTE(S), não havendo, inclusive, qualquer proposta pendente neste sentido;

(g) exceto conforme expressamente discriminado no Anexo I à presente Escritura de Emissão, as demais cláusulas do(s) Contrato(s) que representa(m) o(s) Crédito(s) Imobiliário(s) não violam as normas legais pertinentes ou qualquer outra legislação aplicável à matéria;

(h) o(s) Imóvel(is) referente ao(s) Crédito(s) Imobiliário(s) encontra(m)-se devidamente construído(s), entregue(s) e com o(s) respectivo(s) "habite-se" concedido pelas autoridades competentes;

(i) não há qualquer reclamação ou procedimento judicial, coletivo ou individual, que seja relativo ao(s) Imóvel(is) correspondente(s) ao(s) Crédito(s) Imobiliário(s), inclusive quanto à eventual evicção de direito ou vícios redibitórios, ou sobre o(s) Crédito(s) Imobiliário(s), seja com relação à existência desse(s) crédito(s) na forma em que indicados no Anexo I a esta Escritura de Emissão, a validade de seu critério de correção monetária ou quaisquer vícios com relação a eles alegados ou neles contidos;

(j) esta emissão de CCI(s) é legítima em todos os seus aspectos, respeitando os termos previstos na Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004 e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes da presente Escritura de Emissão.

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

Cláusula Quinta – Das Obrigações da EMISSORA

5.1 Até que a(s) CCI(s) seja(m) repassada(s) para os Investidores, a gerência da cobrança do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) e a guarda dos documentos pertinentes aos Crédito(s) Imobiliário(s) é de responsabilidade da EMISSORA, que para tanto promoverá 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(s) CCI(s) para os Investidores, os pagamentos feitos pelos ADQUIRENTE(S) serão efetuados em conta própria dos Investidores, devendo a EMISSORA proceder à notificação dos ADQUIRENTE(S) com vistas a informá-los sobre o procedimento para pagamento que passará a ser adotado.

5.1.1 A contratação de qualquer terceiro para cobrança do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) não exime a EMISSORA do seu encargo de administração de tal cobrança, que continuará correndo por sua exclusiva conta e risco, até que as CCI(s) sejam repassadas aos Investidores.

5.2 A EMISSORA se obriga a averbar esta Escritura de Emissão no(s) competente(s) Registro(s) de Imóveis, na(s) respectiva(s) matrícula(s) do(s) IMÓVEL(IS).

5.3 A EMISSORA declara que está integralmente quite 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 solicitada pelo Investidor, até que as CCI(s) sejam repassadas.

5.4 A EMISSORA se obriga 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 nos competentes Registro(s) de Imóveis. Quando da negociação das CCIs, a EMISSORA se obriga a entregar ao Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), ou a quem esta indicar os documentos acima descritos, exceto os previstos na cláusula 5.5. retro.

5.5. A partir do registro das CCI's junto a sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil, que venha a ser contratado pela EMISSORA, esta Escritura de Emissão, assim como as respectivas matrículas nas quais a mesma tenha sido averbada, passará a ser detida pela Instiuição Custodiante.

5.6 A EMISSORA se obriga a não onerar sob qualquer forma o Imóvel objeto do Crédito Imobiliário.

5.7 A EMISSORA se obriga a informar ao Investidor(es) titular(es) da(s) CCI(s), sobre eventual intenção de pagamento antecipado que lhe venha a ser diretamente solicitado pelos Adquirentes.

Cláusula Sexta – Dos Custos e Despesas

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

Cláusula Sétima – Da Indenização aos Investidores

7.1. A EMISSORA se obriga a indenizar os Investidores caso, por qualquer razão, os Créditos Imobiliários não venham a corresponder aos valores, conteúdo, termos e à forma descrita e declarada pela EMISSORA neste instrumento e no Anexo I a esta Escritura de Emissão.

Cláusula Oitava – Da Transferência de Direitos e Obrigações

8.1 A EMISSORA desde já autoriza os Investidores a negociar a CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a 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 dos Imóveis.

8.1.2 A cessão da(s) CCI(S) será feita através dos mecanismos próprios estabelecidos na Lei 10.931/04, cabendo à instituição integrante do sistema de registro e liquidação financeira indicar o titular da(s) CCI(S) quando for o caso, em razão da dispensa de averbação no Registro de Imóveis competente, conforme disposto § 2º do artigo 22 da Lei 10.931/04.

8.2 É expressamente vedado à EMISSORA ceder ou transferir suas obrigações decorrentes da presente ESCRITURA DE EMISSÃO.

8.3. A quitação do crédito representado pela(s) CCI(s) e consequente cancelamento da garantia da alienação fiduciária será outorgada pelo INVESTIDOR, e deverá ser entregue ao ADQUIRENTE, juntamente com uma declaração da CETIP atestando que o INVESTIDOR era o atual credor 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 a EMISSORA a envidar 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 a EMISSORA e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

9.3 Para fins de execução do(s) Crédito(s) Imobiliário(s) representado pela(s) CCI(s), bem como das obrigações delas oriundas, considera-se cada CCI um título executivo extrajudicial, de acordo com o artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro, 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 Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, 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 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [●] de [●] de [●]

[NOME DO EMISSOR]

TESTEMUNHAS:

1. Nome:
   RG
   CPF

2. Nome:
   RG
   CPF

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO					
LOCAL		**DATA DE EMISSÃO**			
SÉRIE		**NÚMERO**		**INTEGRAL/FRACIONÁRIA**	

1.DEVEDOR							
NOME:							
Nº CPF/MF		**Nº IDENTIDADE**		**EMISSOR**			
NACIONALIDADE		**ESTADO CIVIL**		**PROFISSÃO**			
REGIME DE CASAMENTO							
NOME DO CONJUGE:							
Nº CPF/MF		**Nº IDENTIDADE**		**EMISSOR**			
ENDEREÇO RESIDENCIAL							
COMPLEMENTO		**CIDADE**		**UF**		**CEP**	

2.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
EMPREENDIMENTO							
ENDEREÇO							
COMPLEMENTO		**CIDADE**		**UF**		**CEP**	
INSCRIÇÃO MUNICIPAL							
Nº MATRÍCULA		**CARTÓRIO**					
TÍTULO AQUISITIVO	**Instrumento Particular de Compra e Venda**			**DATA AQUISIÇÃO:**			

3.GARANTIA					
GARANTIA REAL	**SIM**	**MODALIDADE DE GARANTIA**	**Alienação Fiduciária**	**AVERBAÇÃO**	

4.VALOR DO IMÓVEL : R$

5.CONDIÇÃO DE EMISSÃO					
VALOR JÁ PAGO	**R$**	**VALOR DO CRÉDITO EM / /**		**R$** (vincendo)	
PRAZO	**XX meses**	**DATA INICIAL**		**DATA FINAL**	
FORMA DE PAGAMENTO: XX parcelas mensais e sucessivas no valor de R$ XXXX com 1º vencimento em XX/XX/200X.					
TAXA DE JUROS EFETIVA	**12.68% a.a.**	**TAXA DE JUROS NOMINAL**		**12% a.a.**	
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	**IGP-M – FGV**	**FORMA DE REAJUSTE**		**Mensal e cumulativa**	
JUROS MORATÓRIOS	**1% a.m.**	**MULTA MORATÓRIA**		**2%**	
INDICE SUBSTITUTO	**Pela ordem: 1º.IGP (FGV); 2º. IPC (FGV); 3º.IPC (FIPE)**				