

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS
POR CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E OUTRAS AVENÇAS**

I – PARTES CONTRATANTES:

Pelo presente instrumento particular (adiante denominado simplesmente como “Contrato de Cessão” ou “Cessão de Créditos”) e na melhor forma de direito, as partes:

A – CEDENTE: [QUALIFICAÇÃO] adiante designado simplesmente “Cedente”;

B – CESSIONÁRIO: [QUALIFICAÇÃO] adiante designado simplesmente “Cessionário”;

(adiante designadas em conjunto, Cedente e Cessionário, como “Partes” e isoladamente como “Parte”),

II – CONSIDERANDO QUE:

- a) Mediante Contratos de Financiamentos concedidos pela Cedente (“Contratos de Financiamento”) e/ou Contrato de Cessão de Crédito Representados por CCI’s e outras Avenças (“Cessão de Créditos”), a Cedente tornou-se detentora dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos listados no Anexo I (“Contratos Lastros”), estando cada um dos Créditos Imobiliários representados por Cédula de Credito Imobiliário (“CCIs”), devidamente identificados no Anexo I a este Contrato (“Créditos Imobiliários”);
- b) os Créditos Imobiliários encontram-se garantidos por alienação fiduciária (as “Garantias Reais”) dos respectivos Imóveis, todos devidamente registrados nos Serviços de Registro de Imóveis competentes;
- c) Em decorrência da celebração dos Contratos de Financiamento ou de Cessão de Créditos o Cedente passou a ser titular dos Créditos Imobiliários oriundos dos referidos instrumentos, incluindo, mas não se limitando a, principal, , juros, encargos e garantias previstos;
- d) os Contratos lastros das CCIs contam com cobertura securitária para riscos decorrentes de danos físicos aos Imóveis (“DFI”) e de morte e invalidez permanente (“MIP”) dos

respectivos Devedores e eventuais co-devedores, de acordo com a respectiva composição de renda (os seguros de DFI e de MIP adiante, em conjunto, denominados como “Seguros”);

- e) os sistemas de amortização dos Créditos Imobiliários encontram-se definidos nos respectivos Contratos lastros das CCIs;
- f) juntamente com o pagamento dos Créditos Imobiliários, os Devedores realizam o pagamento dos prêmios dos Seguros, que são atualmente arrecadados pelo Cedente e transferidos à Seguradora;
- g) de acordo com os Contratos lastros das CCIs, os Créditos Imobiliários, podem ser livremente cedidos pelo Cedente;
- h) o Cessionário é uma Instituição Financeira integrante do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, que tem entre outros objetivos a captação de poupança e sua aplicação em financiamentos imobiliários;
- i) O Cedente, nesse sentido, tem interesse em realizar a Cessão dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCIs e, por outro lado, o Cessionário tem interesse em adquiri-los para compor seu direcionamento dos recursos de poupança, segundo as regras estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional - CMN e Banco Central do Brasil - BACEN;
- j) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para avaliação e discussão de todas as cláusulas deste contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade e boa-fé;
- k) as Partes declaram que o presente Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários reproduz fidedignamente o texto padronizado constante do modelo de Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários conforme versão recomendada em .../.../2016 no Código de Boas Práticas divulgado pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança - ABECIP e é complementado pelas CLAUSULAS ADICIONAIS, específicas ao negócio jurídico firmado entre as Partes, que prevalecerão sobre as cláusulas padronizadas caso ocorra eventual incompatibilidade.

- l) as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Financiamento Imobiliário e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor do Financiamento Imobiliário, atualização monetária, juros remuneratórios, multas, juros de mora, da multa moratória, na forma e prazos previstos no Financiamento Imobiliário, que não forem adimplidas pela Devedora contarão com a coobrigação do Cedente (“Coobrigação” e “Garantias”);

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários Representados por Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças (“Contrato de Cessão”), que se regerá pelas seguintes cláusulas, condições e características:

III – CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO CONTRATO

1.1 – Cessão de Créditos representados por CCIs: O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão definitiva, pelo Cedente ao Cessionário, a partir de XX/XX/20XX, com coobrigação do Cedente, dos Créditos Imobiliários constantes do Anexo I que, rubricado pelas Partes, para todos os fins e efeitos de direito faz parte integrante do presente Instrumento.

1.1.1 – Embora a presente cessão seja contratada e produza efeitos a partir desta data, o preço ajustado tem por objeto o fluxo das prestações e demais encargos vincendos a partir da parcela com vencimento no dia XX/XX/20XX, inclusive.

1.1.2 A partir desta data, todas as despesas e prejuízos, inclusive os decorrentes de procedimentos extrajudiciais ou ações judiciais de qualquer natureza, relacionados com os Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade do Cessionário, bem como a emissão do termo de quitação aos Devedores que liquidarem seus respectivos contratos.

1.1.3 Fica ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico resume-se à Cessão de Créditos, conforme descrita no item 1.1. acima, não representando a assunção, pelo Cessionário, da posição contratual do Cedente, em relação aos Devedores, na qualidade de instituição

integrante do SBPE.

1.2 – Transferência das CCIs: A transferência das CCIs pelo Cedente ao Cessionário ocorrerá no âmbito da Câmara de Liquidação, a ser definida entre CETIP S.A e / ou BM&FBOVESPA , e será feita concomitantemente à liquidação desta Cessão, por meio da movimentação financeira referida no item 2.2, a seguir.

1.3 - Cessão Boa, Firme e Valiosa: Obriga-se o Cedente a adotar todas as medidas que se fizerem necessárias para fazer a presente cessão boa, firme e valiosa, inclusive perante os Devedores, que deverão ser formalmente notificados, pelo Cedente, na forma do item 1.3.1. abaixo, sendo que a cópia da notificação e respectivo Aviso de Recebimento (“AR”) deverão integrar cada “pasta ou dossiê” relativo a cada um dos créditos cedidos.

1.3.1 – O Cedente notificará os Devedores, na forma do artigo 290 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), acerca da presente Cessão no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data da assinatura deste instrumento.

1.3.2 - Na referida notificação deverá constar que:

- (i) para a parcela com vencimento até XX/XX20XX, inclusive, os Devedores deverão realizar o pagamento na forma estabelecida em contrato e/ou eventuais aditamentos, diretamente para o Cedente, e que
- (ii) a partir das parcelas vincendas a partir daquela data, exclusive, os Devedores deverão realizar o pagamento diretamente ao Cessionário.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO SALDO DEVEDOR DOS CRÉDITOS E DO VALOR DA CESSÃO

2.1 – Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o Cedente cede e transfere ao Cessionário, em caráter irrevogável e irretroatável, as CCIs de que é titular, cujos valores e demais elementos caracterizadores encontram-se identificados na relação que compõe o Anexo I a este instrumento;

2.2 – Saldo Devedor e Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários: O saldo devedor global dos Créditos Imobiliários (“Saldo Devedor”) em XX/XX/20XX (“Data Base”), inclusive, é de R\$ [XXXXX][XXXX], sendo que, o preço a ser pago pelo Cessionário ao Cedente, relativo ao fluxo de recebíveis vincendos a partir de 30/07/2010, inclusive, é de R\$ [XXXXX][XXXX] (“Valor da Cessão”).

2.2.1 – FORMA DE PAGAMENTO: O pagamento da presente Cessão, equivalente ao Valor Líquido a Liberar, será efetuado da seguinte forma:

2.2.1.1 - R\$ [XXXXXX][XXXX], será efetuado, em XX/XX/20XX, mediante a transferência de valores em conta de reserva junto a CETIP, do Cessionário para Cedente.

2.2.1.2 - [XXXXXX][XXXX], através do recebimento dos recursos decorrentes dos pagamentos ordinários feitos pelos Devedores vincendos até XX/XX/20XX, inclusive.

2.2.2 – Fica desde já estabelecido que no caso de inadimplemento, para as prestações a vencer até XX/XX/20XX, inclusive, de qualquer um dos Devedores, o Cessionário se obriga, até o dia XX/XX/20XX, a quitar os valores correspondentes às parcelas inadimplidas devidamente corrigidas na forma estipulada nos Contratos lastros das CCIs.

2.2.3 – Para os fins e efeitos deste Instrumento de Cessão, em especial do item 2.2 supra, as Partes desde já autorizam, reciprocamente, a utilização do direito de compensação, nos termos dos artigos 368 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

2.2.4 – Após a confirmação do recebimento dos valores estipulados no item 2.2.1 e nas condições estipuladas no item 2.2.2 acima, será dada pelo Cedente ao Cessionário, a mais ampla, plena, geral e irrevogável quitação.

2.3 – Arrecadação das Prestações Mensais: As Partes estabelecem que até o vencimento das parcelas vincendas no dia XX/XX/20XX, inclusive, todos os recursos decorrentes dos pagamentos ordinários feitos pelos Devedores serão apropriados pelo Cedente,

2.3.1 – Arrecadação das Amortizações Extraordinária, Liquidação Antecipada e Indenizações: será transferida pelo Cedente ao Cessionário, no prazo de até 05 (cinco) 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.

2.3.2 - Caso ocorra atraso na transferência, o valor a ser transferido fica sujeito à atualização pela Taxa SELIC, juros moratórios mensais de X% [XXXX] e multa de X% [XXXX] ao mês.

2.4 – Desde logo, ajustam as Partes que as arrecadações e transferências de que tratam a Cláusula 2.3 serão realizadas mediante Transferência Eletrônica Disponível (“TED”) de valores para conta corrente do favorecido, conta a ser informada, oportunamente, mediante prévia comunicação por escrito entre as partes.

2.5 – Obrigações da Cedente: Com o pagamento do Valor da Cessão, estará o Cedente obrigado ao atendimento das seguintes obrigações cumulativas:

- a) proceder de imediato à transferência da titularidade das CCIs na CETIP, em favor do Cessionário;
- b) notificar via correios, com aviso de recebimento (“AR”), os Devedores, observado o modelo aprovado pelas partes, indicado no Anexo II (“Notificação dos Devedores”) do presente instrumento;
- c) no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da presente cessão, o Cedente deverá entregar ao Cessionário todas as “pastas ou dossiês” de cada crédito cedido, com a prova do cumprimento das obrigações retro mencionadas; e
- d) registrar este Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das Cidades das sedes das Partes.

2.6 - Correrão por conta do Cedente todas as taxas e emolumentos devidos aos Correios e CETIP, necessários à formalização do presente Contrato de Cessão e de todas as obrigações do Cedente elencadas no item 2.5 acima

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RETROCESSÃO:

3.1 - Retrocessão de Créditos Imobiliários: O Cedente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a recomprar, até o limite de 100% (cem por cento) do Valor da Cessão, os Créditos Imobiliários que, apresentarem vício de originação, que não puderem ser sanados no prazo de 30 dias a partir da notificação feita pelo cessionário. 3.2 - Preço de Retrocessão: Os Créditos Imobiliários serão recomprados pela Cedente pelo respectivo saldo devedor trazido a valor presente, acrescido das prestações em atraso, inclusive encargos moratórios apurado na data do efetivo pagamento do valor da recompra ao Cessionário.

3.3 - Prazo de Retrocessão: A recompra será formalizada por Instrumento de Recompra e paga no prazo de até 05 (cinco) dias úteis a contar a notificação realizada pelo Cessionário neste sentido, mediante transferência da respectiva CCI, via CETIP.

3.4 - ATRASO NA FORMALIZAÇÃO OU PAGAMENTO DA RETROCESSÃO: Caso ocorra atraso na formalização ou pagamento da retrocessão por culpa do ora Cedente, o valor a ser pago fica sujeito à atualização monetária pela SELIC, juros moratórios mensais de X%, *pro rata die*, e multa de X% ao mês.

3.5 - Em caso de retrocessão dos Créditos Imobiliários, o Cessionário obriga-se a:

- a) notificar os Devedores na forma prevista nas cláusulas 1.3.1 e 2.5 supra para que estes realizem os pagamentos das parcelas do preço de aquisição dos Imóveis diretamente para Cedente;
- b) proceder, via CETIP, a transferência da titularidade das CCIs, em favor do Cedente;
- c) no prazo de XX [XXXX] dias a contar da eventual cessão, o Cessionário deverá entregar ao Cedente todas as “pastas ou dossiês” recebidas da Cedente,

3.6 - Caso, após a celebração da Retrocessão, o Cessionário venha a receber qualquer quantia decorrente dos Créditos Imobiliários, constituir-se-á como fiel depositário desse valor, obrigando-se a repassá-lo ao Cedente no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, a contar de seu recebimento, sob pena de responder pelas penalidades contratuais e legais cabíveis.

CLAUSULA QUARTA: DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1 – Declarações de Parte a Parte: Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que:

- a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas;

- b) os representantes legais que assinam este Contrato de Cessão têm poderes estatutários para tanto;
- c) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- d) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada, e; (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- e) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- f) não depende economicamente da outra Parte;
- g) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- h) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- i) são empresas qualificadas e tem experiência em contratos semelhantes a este Contrato de Cessão e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados;
- j) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por advogados na negociação.

4.2 – Declarações sobre os Créditos Imobiliários: O Cedente declara que:

- a) os Contratos Lastros das CCIs consubstanciam relações contratuais regularmente constituídas e válidas, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Contrato de Cessão e seus anexos;

- b) responsabiliza-se pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas neste Contrato de Cessão;
- c) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, exceto a garantia real mencionada no “Considerando b” supra, não sendo do conhecimento do Cedente, a existência de qualquer fato, até a presente data, que impeça ou restrinja o direito do Cedente em celebrar este Contrato de Cessão;
- d) os Créditos Imobiliários referem-se a imóveis: (i) com "habite-se" concedido pelo órgão administrativo competente, e; (ii) que atendam todas as exigências administrativas aplicáveis, inclusive às relativas ao meio ambiente, na forma da legislação específica, e;
- e) não há e não tem conhecimento da existência, até a presente data, de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Cedente em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão.

4.3 – Declarações sobre os Imóveis: O Cedente declara adicionalmente que:

- a) exceto quanto às Garantias Reais constituídas para garantia dos Créditos Imobiliários, os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento do Cedente, até a presente data, a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito do Cedente em realizar este Contrato de Cessão;
- b) não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Cedente em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão.
- c) não há e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis;
- d) não há e não tem conhecimento, até a presente data, que os terrenos sobre os quais foram

construídos os Imóveis estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras; e;

- e) não há e não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis.

CLÁUSULA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1 – Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato de Cessão, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Contrato de Cessão.

5.2. A tolerância de uma das partes pelo não cumprimento das obrigações contratuais pela parte contrária será considerada mera liberalidade e não importará novação, perdão ou alteração contratual.

5.3 As Partes reconhecem, desde já, que este Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial, nos termos do inciso III, do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

5.4 Os termos e condições deste Contrato de Cessão devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

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

CLÁUSULA SEXTA – DA COBRIGAÇÃO

6.1 - Por este instrumento e melhor forma de direito, o Cedente constitui-se coobrigado (“Coobrigado”) e principal pagador de todas as Obrigações Garantidas.

6.2 - A Coobrigação ora constituída abrange a responsabilidade do Coobrigado pelo cumprimento de todas as obrigações decorrentes do presente Contrato de Cessão, tudo nos termos a seguir discriminados, devendo ser prestada, impreterivelmente, até o dia XX de cada mês, mediante depósito na Conta Centralizadora, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes.

6.3 - Na implementação da Coobrigação concernente aos Créditos Imobiliários oriundos do Financiamento Imobiliário, o Coobrigado responde pelo pagamento integral de cada uma das parcelas de responsabilidade da Devedora, tudo nos seus vencimentos, responsabilizando-se pelo pagamento do principal, do seu reajuste monetário, dos juros convencionais, dos juros moratórios, das multas contratuais e legais, eventuais incidência de tributos e, enfim, por todo e qualquer encargo imputável à Devedora, renunciando expressamente qualquer benefício de ordem em relação à Devedora.

6.4 - Em razão da Coobrigação assumida perante o Cessionário e devidamente honrada, os encargos moratórios eventualmente recebidos, bem como quaisquer tarifas ou valores decorrentes de serviços prestados à Devedora pelo Cedente, serão por ele apropriados, como receita própria.

6.5 - O Cedente, na condição de administrador dos créditos imobiliários, poderá realizar nos créditos cedidos todas as renegociações que normalmente efetuaria nos créditos de sua própria titularidade, observado que:

- a) nos casos de incorporação de encargos ao saldo devedor, mudança no prazo de amortização ou outras renegociações, exceto amortizações extraordinárias, que alterem o valor das prestações mensais devidas, o Cedente, em razão da coobrigação assumida perante o Cessionário e do fato de que esses créditos lastrearão Certificados de Recebíveis Imobiliários por ela emitidos, obrigar-se-á a manter inalterado, para fins de repasse dos recursos, o fluxo de prestações existente no momento da cessão;
- b) os instrumentos de renegociação, assim como a liberação das garantias, nos casos de liquidação ou encerramento dos Contratos continuarão sendo firmados pelo próprio Cedente.

CLÁUSULA SETIMA – DA RECOMPRA COMPULSÓRIA

7.1. O Cedente obriga-se, como decorrência da coobrigação assumida, a recomprar automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários (“Recompra Compulsória”), no estado em que se encontrarem, obrigando-se a pagar à Cessionária, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Preço de Recompra Compulsória, conforme abaixo definido, sem prejuízo das demais hipóteses previstas ao longo deste Contrato de Cessão, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos (“Eventos de Recompra Compulsória”):

- a) descumprimento, pela Devedora e/ou pelo Cedente, de qualquer uma de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação de que sejam parte, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, caso não se trate de uma obrigação de pagamento, ou 02 (dois) Dias Úteis, caso se trate de uma obrigação de pagamento, após comunicação, por e-mail, feita pela Cessionária;
- b) no qual se tenha verificado a mora reiterada da Devedora, assim considerada a falta de pagamento de 3 (três) prestações consecutivas ou alternadas, a contar da data do vencimento da terceira delas;
- c) em que a Devedora dos Créditos Imobiliários venha a questionar em juízo ou fora dele, qualquer cláusula do seu respectivo Financiamento Imobiliário, especialmente, mas não se limitando, às cláusulas referentes às condições financeiras do contrato, existindo risco de impacto sobre o fluxo financeiro e/ou manutenção dos créditos ou da presente cessão;
- d) a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada pela Devedora, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas, judicial ou extrajudicialmente, ou a inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em primeira instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, rescisão, total ou parcial, do Financiamento Imobiliário, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários, ou seja decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pelo Cedente;
- e) no qual exista, ou venha a existir qualquer ação judicial envolvendo o Financiamento

Imobiliário, os Créditos Imobiliários, e/ou os imóveis a eles relacionados, incluindo, mas não se limitando, a ações judiciais de cobrança de quotas condominiais e/ou de tributos imobiliários;

- f) caso a presente Cessão de Créditos seja questionada por qualquer terceiro que alegue, fundamentadamente e de boa-fé, ter direito sobre os Créditos Imobiliários objeto do presente Contrato de Cessão;
- g) cuja transferência da CCI à Cessionária, na CETIP, não tenha sido realizada, por culpa do Cedente, conforme determinado neste instrumento; e
- h) se quaisquer das Declarações do Cedente previstas no item 3.1 do presente sejam ou se tornem incompletas ou inverídicas, a qualquer tempo.

7.1.1. Nas hipóteses previstas neste Contrato Cessão para Recompra Compulsória, o Cedente é obrigado a recomprar os Créditos Imobiliários cedidos, pelo valor do respectivo saldo devedor, atualizado monetariamente e remunerado por juros contratuais até a data da Recompra Compulsória, acrescidos do valor das parcelas em atraso, se existirem, igualmente atualizadas e acrescidas dos encargos moratórios previstos nos respectivos instrumentos (“Preço de Recompra Compulsória”).

7.1.2. O Cedente pagará o Preço da Recompra Compulsória no prazo de até 15 (quinze) dias corridos após a ocorrência de qualquer das hipóteses mencionadas no item 5.1 acima (“Prazo de Recompra Compulsória”).

7.1.3. O Preço de Recompra Compulsória será atualizado e remunerado da mesma forma que os Créditos Imobiliários e, na hipótese de mora, incidirão, sobre o Preço de Recompra Compulsória, os encargos moratórios previstos nos Contratos, a partir do decurso do Prazo de Recompra Compulsória até a data de seu efetivo pagamento.

7.1.4. A obrigação de Recompra Compulsória prevista no item 7.1 acima, configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que o Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretroatável a pagar à Cessionária o Preço de Recompra Compulsória, na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, independentemente do estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, ou mesmo de sua existência, validade,

eficácia ou exigibilidade quando da Recompra Compulsória.

7.1.5. O acompanhamento dos Eventos de Recompra Compulsória que não estiverem diretamente vinculados ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, será efetuado pelo Agente Fiduciário, em conjunto com a Cessionária, a quem caberá adotar as providências estabelecidas, para essas situações, neste Contrato de Cessão.

7.1.5.1. As Partes estabelecem ainda que, para fins de acompanhamento dos Eventos de Recompra Compulsória, o Cedente deverá enviar declarações anuais, à Cessionária e ao Agente Fiduciário dos CRI, visando demonstrar o devido cumprimento pela Devedora e/ou pelo Cedente, conforme o caso, das referidas condições, que venham a ser expressamente solicitados pelo Agente Fiduciário e/ou pela Cessionária. As informações previstas neste item deverão ser encaminhados pelo Cedente ao Agente Fiduciário e à Cessionária em até 30 (trinta) dias a contar da data da solicitação, desde que razoável o atendimento nesse prazo.

Ajustam ainda as partes as seguintes CLÁUSULAS ADICIONAIS (opcional):

CLÁUSULA OITAVA - CONDIÇÃO SUSPENSIVA DA CESSÃO DE CRÉDITOS

8.1 Constitui condição suspensiva da Cessão de Créditos, nos termos do artigo 125 do Código Civil, a subscrição, integralização dos CRI, a implementação da totalidade das Condições Precedentes (abaixo definidas), e a efetivação do pagamento do Valor da Cessão pelo Cessionário.

O pagamento do Valor da Cessão ocorrerá após o atendimento das seguintes condições cumulativas (“Condições Precedentes”):

- a) Registro, pelo Cedente, do presente Contrato de Cessão em Serviço de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de [●];
- b) Transferência das CCI para o Cessionário junto à CETIP;
- c) Emissão dos CRI, e respectiva subscrição e integralização; e
- d) Formalização do “Contrato de Prestação de Serviços de Administração e Cobrança de Créditos Imobiliários” (“Contrato de Servicing e Cobrança”), para a administração e cobrança dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA NONA – DA RETROCESSÃO

9.1 O Cedente se obriga, em caráter irrevogável e irretroatável, a recomprar, até o limite de 100% (cem por cento) do Valor da Cessão, os Créditos Imobiliários:

- a) se o Cedente receber reclamações de Devedores quanto à cobrança de taxas para concessão de crédito que eventualmente constem dos Contratos Lastros e estejam em desacordo com a legislação vigente;
- b) se não possuírem laudo de avaliação feito pela Cedente ou empresa por ela credenciada, emitido a menos de um (01) ano, contados desta data;
- c) na falta de laudo conforme alínea anterior, se realizado laudo por empresa credenciada pelo Cessionário, à custa da Cedente (R\$ XXX[XXXX] por unidade), o LTV for superior a XX% [XXXXX];
- e
- d) que apresentarem inadimplência por um período igual ou superior a 30 (trinta) dias com 01 (uma), inclusive, ou mais prestações.

Estando as partes justas e contratadas, assinam o presente Instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, sendo subscrito pelas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, XX de XXXXX de 20XX.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Testemunhas:

1. _____ 2. _____

Nome:	Nome:
RG:	RG:

CPF:

CPF:

ANEXO I – RELAÇÃO DAS CCIs CEDIDAS

ANEXO II – MODELO DE NOTIFICAÇÃO AOS DEVEDORES

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

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

Prezado cliente,

A **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (“XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”), 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 **XXXXXXXXXXXXXX**, em **XXXXXXXXXX** (“Contrato Lastro”), referente à compra da unidade supra citada (“Imóvel”), serve-se do presente para, na forma do artigo 290 do Código Civil, **NOTIFICAR** V. Sa.(s) que em XX de XX de 20XX, a **XXXXXXXXXXXXXX** firmou com o **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (“Banco”) a cessão de parte de sua carteira de créditos imobiliários (“Cessão de Créditos”), estando o crédito imobiliário referente à sua unidade incluído nesta operação.

A cessão de créditos ora noticiada, consiste na transferência da titularidade dos créditos imobiliários do Contrato Lastro para o Banco, assim como da cobertura securitária para riscos decorrentes de danos físicos aos Imóveis (“DFI”) e de morte e invalidez permanente (“MIP”), que passará a ser fornecida pela **XXXXXXXXXXXXXX** (Seguradora).

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

Dessa forma, vimos, pela presente, informá-lo que o saldo devedor de seu financiamento e as prestações futuras oriundas do contrato firmado com V. Sa foram cedidas ao **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, que será responsável pela emissão de boletos e cobrança das prestações mensais a partir de XX/XX/20XX, devendo qualquer pagamento relativo a este contrato, a partir da data acima mencionada, ser efetuado ao **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, que passará a emitir e enviar normalmente os respectivos boletos de cobrança.

ANEXO III – RELAÇÃO DOS DOCUMENTOS RELACIONADOS AOS CRÉDITOS CEDIDOS

DA OPERAÇÃO:

- (i) Contrato registrado;
- (ii) DPS;
- (iii) CET (para contratos emitidos a partir da vigência da Res. 3517 do CMN)

COMPRADOR:

- (i) Cópia do CPF e RG;
- (ii) Cópia da Comprovante de Estado Civil;
- (iii) Comprovante de Renda;
- (iv) FGTS (se for o caso);
- (v) Procuração e documentos do procurador, se forem o caso.

VENDEDOR:

- (i) Cópia do CPF e RG;
- (ii) Cópia da Comprovante de Estado Civil;
- (iii) Contrato Social, caso o vendedor seja pessoa jurídica;
- (iv) Certidões Cartorárias;
- (v) Procuração e documentos do procurador, se forem o caso.

IMÓVEL:

- (i) Laudo de avaliação;
- (ii) Matrícula do imóvel ou Certidão de inteiro teor, atualizada e sem outros ônus além da garantia real do financiamento.