# ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS FIDUCIÁRIOS E OUTROS PACTOS na forma abaixo:

**SAIBAM** quantos esta virem que aos \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) dias, do mês de \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_), do ano de dois mil e quatorze (2014), nesta Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, neste cartório do \_\_\_ Ofício, situado na Rua \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, compareceram perante mim, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Escrevente, partes entre si, justas e contratadas, a saber –

**DA QUALIFICAÇÃO DAS PARTES** - de um lado, como Outorgante Cedente, **LONGFORD PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS SA.**, sociedade empresária constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 12º andar (parte), na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.683.352/0001-01, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35.300.448.804, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 07/12/2012, registrada na JUCESP sob o nº 550.048/12-1 e Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 07/12/2012, registrada na JUCESP em 26/12/2012, sob o nº 550.049/12-5, neste ato representada por seu Diretor A: Fabio Itikawa, brasileiro, casado, adminsitrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 16.675.251-4, emitida pelo SSP/SP em 20/09/1990, inscrito no CPF/MF sob o nº 258.800.288-95 e seu Diretor B: Daniel Pini Nader, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade nº 22.309.015-3, emitida pelo SSP/SP em 14/11/1997, inscrito no CPF/MF sob o nº 296.635.378-33; doravante denominada, simplesmente, **OUTORGANTE**; e, de outro lado, como Outorgada Cessionária, **H.T.K.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade empresária constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo Aranha, nº 153, 12º andar (parte), Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.310.426/0001-56, neste ato representada por seu Diretor A: Fabio Itikawa, brasileiro, casado, adminsitrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 16.675.251-4, emitida pelo SSP/SP em 20/09/1990, inscrito no CPF/MF sob o nº 258.800.288-95 e seu Diretor B: Daniel Pini Nader, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade nº 22.309.015-3, emitida pelo SSP/SP em 14/11/1997, inscrito no CPF/MF sob o nº 296.635.378-33, nos termos da 4º alteração do seu contrato social, devidamente registrado na JUCESP sob o NIRE nº 35.225.828.854, neste ato designada, simplesmente, **OUTORGADA**; e, ainda, na qualidade de Interveniente Anuente **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada nos termos do seu estatuto social e ata de diretoria, devidamente registrado na JUCESP sob o NIRE nº [●], denominada, simplesmente, “**INTERVENIENTE**”. Todos, quando mencionados em conjunto, designados simplesmente **CONTRATANTES**. Todos os presentes foram identificados como sendo os próprios, conforme documentação acima apresentada. Assim, falando cada um dos **CONTRATANTES** por sua vez, inclusive, na forma como estão representados, uniforme e sucessivamente, me foi dito o seguinte:

**1.** **DOS IMÓVEIS: 1.1.** A **OUTORGANTE** titula os direitos fiduciários, na qualidade de devedora fiduciante dos imóveis, não foreiros,denominados: **(i) Subsolo do Edifício à Rua da Alfândega número 28, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 5% do terreno,** devidamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 3672** do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro e inscrito na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro sob o nº 2081156-8, CL 06005-3; **(ii) Loja com jirau nº 28-A do Edifício à Rua da Alfândega número 28, na freguesia da Candelária e a correspondente fração de 35% do terreno,** devidamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 3671** do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro e inscrito na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro sob o nº 0374140-2, CL 08890-6 (maior porção); **(iii) Sobreloja do Edifício à Rua da Alfândega número 28 e a correspondente fração de 5% do terreno, na freguesia da Candelária,** devidamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 3673** do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro e inscrito na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro sob o nº 2081155-0, CL 06005-3; e **(iv) Loja, subsolo, mezanino e sobreloja do Edifício na Praça Pio X nº 99**, na Freguesia da Candelária, e a fração de 3/14 do respectivo terreno,devidamente descrito e caracterizado na **matrícula nº 25.315** do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro e inscrito na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro sob o nº 0374140-2, CL 08890-6 (maior porção); adiante designados **IMÓVEIS**.

**2. DA TITULAÇÃO**: **2.1.** Que a propriedade dos **IMÓVEIS** referidos no item 1.1., supra, foi havida pela **OUTORGANTE**, através da Escritura Pública de Compra e Venda de 02/09/2013, lavrada nas Notas do 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro - RJ, no livro 6994, às fls. 189/195, figurando como vendedor Banco Itaú S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 e devidamente registrada sob os nºs R.31 da matrícula 3672, R.30 da matrícula 3671, R.31 da matrícula 3673 e R.16 da matrícula 25315, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro;

**2.2.** Que, posteriormente, a **OUTORGANTE** alienou fiduciariamente os **IMÓVEIS** à **INTERVENIENTE**, através de Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, celebrado em 13/01/2014 e em fase de registro na matrícula do **IMÓVEL**.

**3. DA SITUAÇÃO JURÍDICA**: **3.1.** Ressalvada a alienação fiduciária acima mencionada em 2.2 e o adiante disposto em 3.1.1,declara a **OUTORGANTE** que os **IMÓVEIS** encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, reais, obrigacionais ou pessoais, hipotecas legais ou convencionais, arresto, sequestro, servidão e direito, anticrese, foro, sobre eles inexistindo, nem sobre a pessoa da **OUTORGANTE**, litispendências, ações reais ou pessoais reipersecutórias, que possam impedir ou prejudicar as suas livres disponibilidades, não havendo, nos **IMÓVEIS**, posse, detenção ou ocupação de terceiros, inexistindo penalidades ou exigências das autoridades administrativas a satisfazer, encontrando-se os **IMÓVEIS** quites para com os tributos e tarifas e demais contribuições sobre eles incidentes;

**3.1.1.** Consta em relação aos **IMÓVEIS**: **(a)** averbação de retificação para constar área de investidura de 55,92m², em relação aos imóveis descritos acima em 1.1. (i), (ii) e (iii), sob o nº Av.09 das matrículas 3672, 3671 e 3673, respectivamente, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro; **(b)** averbação para constar que, em virtude de reforma sem aumento de área, foram os **IMÓVEIS** interligados para o funcionamento de agência bancária, conforme Av.16 das matrículas 3672, 3671 e 3673 e Av.03 da matrícula 25315, todas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro; e **(c)** anotação de prenotação na matrícula 25315 do imóvel descrito acima em 1.1. (iv), datada em 13/05/2013, sob o protocolo nº 159213, do Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, datado de 11/05/2013, comparecendo como apresentante o Condomínio do Edifício Dr. João Ursulo Ribeiro Coutinho.

**3.2.** Fica determinado que a **OUTORGANTE** responderá, sem exceção, ilimitada, irrevogável e irretratavelmente, por todas as obrigações, encargos, impostos, taxas e/ou contribuições, ônus ou pendências, conhecidos e/ou registrados ou não, sejam de que naturezas e origens forem os mesmos, incluindo aspectos cíveis e tributários, que incidam ou venham a incidir sobre os **IMÓVEIS**, e cujos fatos geradores sejam anteriores à data da celebração desta escritura, lançados ou por lançar, mesmo que, eventualmente, sejam lançados em nome de terceiros e cobrados após a presente data, sempre isentando a **OUTORGADA** de quaisquer responsabilidades, sejam de que naturezas e origens forem;

**4. DA CESSÃO DE DIREITOS :** **4.1.** Nestes termos, louvada na certeza e na legitimidade de sua titulação, de maneira irrevogável e irretratável, a **OUTORGANTE**, com expressa anuência e concordância da **INTERVENIENTE**,pela presente e na melhor forma de direito, cede, como cedido tem, à **OUTORGADA** os direitos que detém sobre os **IMÓVEIS**, pelo preço certo e ajustado de **R$9.541.333,55(nove milhões, quinhentos e quarenta um mil, trezentos e trinta e três reais e cinquenta e cinco centavos)**, que é integralmente pago neste ato, pela **OUTORGADA** à **OUTORGANTE**, através da entrega neste ato de uma nota promissória no mesmo valor acima referido, emitida pela **OUTORGADA** em favor da **OUTORGANTE**, em caráter *pro soluto,* com vencimento nesta data;

**4.1.1.** O valor do preço desta cessão de direitos de forma individualizada para cada um dos **IMÓVÉIS** é atribuído da seguinte forma: **(a)** R$ 1.195.768,74 (hum milhão, cento e noventa cinco mil, setecentos e sessenta e oito reais e setenta e quatro centavos) para o imóvel descrito em 1.1 (i), acima; **(b)** R$ 1.265.076,40 ( hum milhão duzentos e sessenta e cinco mil, setenta e seis reais e quarenta centavos) para o imóvel descrito em 1.1 (ii) acima; **(c)** R$ 1.289.922,70 (hum milhão, duzentos e oitenta e nove reais, novecentos e vinte e dois reais e setenta centavos) para o imóvel descrito em 1.1 (iii), acima; e **(d)** R$ 5.790.565,71 (cinco milhões, setecentos e noventa mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e setenta um centavos) para o imóvel descrito em 1.1 (iv), acima;

**4.2.** Em razão do aqui avençado para pagamento integral do preço ajustado para esta cessão de direitos, a **OUTORGANTE** dá à **OUTORGADA** a mais ampla, geral e irrevogável quitação, transferindo-lhe toda posse, direitos e ação sobre os **IMÓVEIS**, inclusive os direitos perante a **INTERVENIENTE**, quando da quitação integral da obrigação que originou a alienação fiduciária referida em 2.2., mediante termo de quitação integral de obrigação e autorização de cancelamento de gravame, de receber a plena propriedade dos **IMÓVEIS**, e respondendo a **OUTORGANTE**, ainda, pela evicção de direitos.

**4.3.** Tendo em vista a imissão da **OUTORGADA** na posse direta dos **IMÓVEIS**,a partir da presente datapassa a correr por conta desta, todos os tributos, contribuições e/ou tarifas que venham a incidir sobre os **IMÓVEIS**,sem prejuízo de que toda e qualquer dívida e/ou cobrança relativa à despesa dos **IMÓVEIS**, cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente a presente data, mesmo que lançado em nome de outro, a **OUTORGANTE** permanecerá como responsável pelo respectivo pagamento.

**4.4.** Não obstante a cessão ora celebrada, a **OUTORGADA** será solidariamente responsável perante o **INTERVENIENTE** pelas obrigações assumidas pela **OUTORGANTE** através do instrumento de alienação fiduciária e demais documentos relacionados, acima referido em 2.2.

**4.5.** Na hipótese de formulação de exigências por parte do Ofício de Registro de Imóveis para o registro desta escritura, a **INTERVENIENTE** desde já concorda em fornecer os documentos eventualmente solicitados que forem de sua responsabilidade nos termos da lei e regulamentação aplicável em vigor e/ou a assinar escritura de rerratificação e/ou aditamento dentro do prazo de 5 (cinco) dias contatos de comunicação a ser enviada pela **OUTORGADA,** desde que o gravame existente não seja de qualquer forma impactado, conforme validado pelos investidores dos CRI, e desde que não haja qualquer alteração na titularidade dos CRI desde essa data até a data de referida comunicação.

**6. DO FORO: 6.1.** Fica eleito o Foro da situação dos **IMÓVEIS**, em detrimento de qualquer outro, por mais especial que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas desta;

**7. DA** **ACEITAÇÃO**: **7.1.** Pelas **CONTRATANTES** me foi dito que aceitam esta escritura, tal como se encontra redigida, em todas as suas cláusulas e disposições, obrigando-se a fazê-la sempre válida e eficaz entre si e sucessores, a qualquer título;

**DAS CERTIFICAÇÕES LEGAIS, APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES E ITBI** - Certifico e porto por fé que: **a)** da presente será enviado nota ao Distribuidor da Comarca, dentro do prazo legal; **b)** será emitida à Receita Federal Declaração sobre Operação Imobiliária – DOI; **c)** foram apresentadas e ficaram arquivadas nestas Notas, juntamente com os demais documentos de identificação acima mencionados, as certidões negativas exigidas da **OUTORGANTE**, das quais a **OUTORGADA** tomou plena ciência, isentando este ofício de Notas e o ofício de Registro de Imóveis de qualquer responsabilidade, a saber: **(i)** Comarca do Rio de Janeiro - RJ: certidões dos Distribuidores de feitos cíveis, executivos fiscais, protesto de títulos e falências e concordatas do 1º, 2º, 3º, 4º, 7º e 9º Ofícios de Registro de Distribuição da Capital do Rio de Janeiro, nada constando, exceto na certidão emitida pelo 3º Ofício de Registro de Distribuição, onde consta 01 (um) apontamento referente ao Processo nº 0122420-48.2013.8.19.0001, da 27ª Vara Cível da Comarca da Capital do Rio de Janeiro e na certidão emitida pelo 4º Ofício de Registro de Distribuição, onde consta 01 (um) apontamento referente ao Processo nº 0199313-80.2013.8.19.0001 da Central de Arquivamento do 1º Núcleo Regional; certidões de interdições e tutelas do 1º e 2º Ofícios da Capital do Rio de Janeiro, delas nada constando; a certidão da Justiça Federal – seção Rio de Janeiro, nº 2013.01431062, emitida em 26/12/2013, não constando nenhum apontamento; (ii) Comarca de São Paulo - SP: Certidões emitidas pelos cartórios distribuidores de ações cíveis, de família e juizados especiais cíveis; falência, concordatas e recuperações judiciais e extrajudiciais; executivos fiscais municipais e estaduais; ações criminais; certidão de ações trabalhistas emitida pelo TRT/2ª Região; certidões negativas de protesto emitidas pelos 1º a 10º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos; e certidão da Justiça Federal – seção São Paulo, nº 20140000017183, emitida em 06/01/2014; delas não constando nenhum apontamento; **(iii)** as certidões referentes aos **IMÓVEIS**: certidões de situação fiscal e enfitêutica emitidas pela PCRJ, não constando nenhum débito; certidões emitida pelo 9º Distribuidor, nada constando; e certidões de ônus reais das respectivas matrículas, emitidas pelo competente Serviço de Registro de Imóveis; **(iv)**  certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União nº 6311.C0E9.4B56.BCB5, emitida pela SRF em 26/12/2013 e com validade até 24/06/2014; **(v)** certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 011542013-21200352 emitida pela SRF em 12/12/2013 e com validade até 10/06/2014, e **(vi)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 42027254/2014 emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho em 06/02/2014 e com validade até 04/08/2014; **(vii)** Certificado de Regularidade do FGTS nº 2014010918045475577300, emitido pela Caixa Econômica Federal em 06/02/2014 e com validade até 07/02/2014. Desta forma, inclusive, sendo todos os referidos documentos de pleno conhecimento da **OUTORGADA;** **d)** que foi pago o imposto de transmissão (ITBI) relativo aos **IMÓVEIS** através das guias nºs. \_\_\_\_, \_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nos valores de R$\_\_\_\_\_\_, R$ \_\_\_\_\_ e R$ \_\_\_\_\_\_, sobre as respectivas bases de cálculo de R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, R$ \_\_\_\_\_\_\_ e R% \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, relativas, respectivamente aos imóveis mencionados em 1.1 (i), 1.1 (ii) e 1.1 (iii), e 1.1 (iv) em \_\_/\_\_/\_\_\_;

**DAS DECLARAÇÕES FINAIS** – E, de como assim o disseram, pediram-me lhes lavrasse este instrumento que lido e achado conforme aceitaram, outorgaram e assinam. As partes dispensam a presença e assinatura de testemunhas no presente instrumento segundo permite o art.º 391 da Consolidação de Normas - Livro III, da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça, deste Estado. **DOS EMOLUMENTOS** – Pelo presente ato são devidas custas no valor de R$\_\_\_\_\_\_ (Tab. 7.1.I), acrescidas de: R$\_\_\_\_\_ (Tab. 1.9) informática; R$\_\_\_\_\_\_ (Tab. 1.10) gravação eletrônica, R$\_\_\_\_ (Tab. 1.6) para expedição e emissão de guias, R$\_\_\_\_ (Tab. 1.8) para digitalização; R$\_\_\_\_\_\_ (20% - Lei Estadual 3.217/99); R$\_\_\_\_\_ (Tab. 4) distribuição; R$\_\_\_\_\_\_ (Lei 3761/02 - Mútua R$ \_\_\_\_\_\_ e Acoterj R$ \_\_\_\_\_), R$\_\_\_\_\_\_ (5% - Lei 4.664/05), R$\_\_\_\_\_\_ (5% - Lei Complementar 111/06), totalizam R$\_\_\_\_\_\_\_, a serem recolhidas no prazo da Lei. Eu, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Escrevente que, digitei, li, colho as assinaturas e rubricas das partes, e eu, \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Tabelião que subscrevo , encerro e assino.

**ENCERRAMENTO DE PRAXE DO CARTÓRIO**