

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS

IMOBILIÁRIOS E
OUTRAS AVENÇAS

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

92413

PORTO ALEGRE - RS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Rua Cambaúba, 364, Ilha do Governador, CEP 21.940-005, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº. 10.372.647/0001-06, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Domus" ou "Cedente");

EDSON FONSECA E SILVA, casado, brasileiro, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 140.331.516-72, portador da cédula de identidade nº MG - 78.980, com endereço comercial na rua Diógenes Nogueira, 11, 5º andar, Centro, Edifício Central Park 35680-040, Itaúna-MG ("Cessionário" ou "Credor");

CAPA ENGENHARIA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado de Porto Alegre, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250 - salas 901, 902 e 903, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.025.073/0001-20, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Devedora");

E, ainda, na qualidade de Avalistas:

NEX GROUP PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado de Porto Alegre, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250 - andar 9 sala 901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.062.866/0001-79, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Avalista I" ou "NEX"); e

CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT, casado, brasileiro, engenheiro civil, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 173.250.300-10, portador da cédula de identidade nº 9008239932 SSP/RS, com endereço comercial na Cidade de Porto Alegre, Estado de Porto Alegre, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250 - andar 9 sala 901 ("Avalista II" ou "Schettert");

DOCS - 1348397v1

VANDERLEI EVANDRO TAMIOSSO, casado, brasileiro, economista, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 516.553.140-68, portador da cédula de identidade nº 3030314037 SSP/RS, com endereço comercial na Cidade de Porto Alegre, Estado de Porto Alegre, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250 - andar 9 sala 901 ("Avalista III" ou "Tamiosso" ou quando em conjunto com o Avalista I e com o Avalista II, simplesmente "Avalistas").

(Cedente, Cessionário, Devedora e Avalistas, adiante denominadas, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

II - CONSIDERANDO QUE:

- a) na presente data, a Cedente concedeu um financiamento imobiliário à Devedora ("Financiamento Imobiliário"), para aplicação no desenvolvimento do empreendimento habitacional descrito no Anexo I da CCB, definida a seguir ("Empreendimento Alvo") por meio da emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 018, avalizada pelos Avalistas ("CCB");
- b) em decorrência do Financiamento Imobiliário, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar à Cedente, por ocasião da emissão da CCB, os direitos creditórios presentes e futuros oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos, moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB ("Créditos Imobiliários");
- c) o Cessionário é investidor experiente e tem como principal objetivo a aquisição dos Créditos Imobiliários, até o limite de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões), para posterior securitização de tais créditos, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI" e "Securitização", respectivamente) através de companhias securitizadoras constituídas nos termos da lei, sendo que ficou estabelecido entre as Partes que todas as condições estabelecidas na CCB, incluindo taxas, obrigações e prazos, serão mantidas mesmo na hipótese de não subscrição e integralização da totalidade dos CRI ofertados;
- d) a Cedente, portanto, ao celebrar o presente instrumento, tem interesse em ceder os Créditos Imobiliários e, por outro lado, o Cessionário tem interesse em adquiri-los, até o limite de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões);
- e) em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

92413

DOCS - 1348397v1

acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB, e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, o pagamento das Despesas (conforme definidas na CCB) e os custos com a execução do Aval (abaixo definido) e das Garantias Reais (abaixo definidas) constituídas e a serem constituídas no decorrer da Operação ("Operações Garantidas"), foi prestado o aval pelos Avalistas, na forma do item 5.2 da CCB ("Aval");

- f) em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas ficou, também, estipulado a constituição de alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 111.271 e 111.276, ambas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí - RS, conforme o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel"), celebrado nesta data, pela CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE III SPE LTDA., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.470.338/0001-96 ("SPE"), na qualidade de fiduciante e pelo Cessionário, na qualidade de fiduciário e a Devedora como interveniente anuente ("Alienação Fiduciária Imóvel");
- g) em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas foi constituída a "Alienação Fiduciária de Quotas" sobre as quotas representativas da totalidade do capital social da SPE, de titularidade da Devedora e da LA - LOMANDO AITA ENGENHARIA LTDA., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 87.811.477/0001-35 ("Lomando"), bem como de seus dividendos e rendimentos, conforme o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas");
- h) por fim, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas foi constituída a Cessão Fiduciária de Recebíveis: A "Cessão Fiduciária de Recebíveis" (quando referida em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis e com a Alienação Fiduciária de Quotas, simplesmente as "Garantias Reais") compreende a cessão fiduciária (i) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do empreendimento Life Park Colors, descritos e caracterizados no anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como (ii) da conta vinculada onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária");
- i) para fins do presente Contrato de Cessão, as Partes estabelecem que são entendidos como "Documentos da Operação", os seguintes documentos, quando mencionados em

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

9.2413

PORTO ALEGRE - RS

DOCS - 1348397v1

conjunto: a CCB, este Contrato de Cessão, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária; e

- j) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios de igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Celebram o presente *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão"), que se regerá pelas seguintes cláusulas, condições e características:

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

- 1.1. Cessão de Créditos: O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão, pela Cedente ao Cessionário, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, devidamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato de Cessão ("Cessão de Créditos").

- 1.1.1. A Cessão de Créditos é realizada a título oneroso, nos termos da Cláusula Segunda, abaixo, sem qualquer coobrigação da Cedente.

- 1.2. Posição Contratual. Fica ajustado pelas Partes que a presente cessão resume-se à Cessão de Créditos, conforme descrita no item 1.1. acima, não representando, em qualquer momento, presente e futuro, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente.

- 1.3. Emissão dos CRI. A presente Cessão de Créditos destina-se a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários, a serem futuramente representados pela CCI (conforme definida no item 1.4.3 da CCB), serão vinculados aos CRI até o vencimento ou amortização extraordinária dos CRI. Considerando essa motivação, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham seu curso e sua conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI. Diante disto, a Cedente se compromete a anuir em qualquer alteração dos Créditos Imobiliários se assim solicitada pelo Cessionário, este último na qualidade

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

92413

DOCS - 1348397v1

4

de credor dos mesmos.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO SALDO DEVEDOR, DO VALOR DA CESSÃO E DA ANTECIPAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1. Saldo Devedor: O saldo devedor dos Créditos Imobiliários em 11 de julho de 2017 ("Data de Emissão") é de até R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), devendo ser acrescido, durante o prazo da CCB, da remuneração e dos demais encargos incidentes, na forma da CCB ("Saldo Devedor").
- 2.2. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, o Cessionário pagará à Cedente o valor de até R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) ("Valor da Cessão") na Conta Autorizada da Cedente conforme definida na cláusula 11.1, item a, sendo que o Cessionário pagará, neste ato, observado o atendimento das condições precedentes, o montante total equivalente a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) e o pagamento do saldo de até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), está condicionado a efetiva subscrição e integralização dos CRI emitidos com lastro nos Créditos imobiliários, e na medida (ao par) do que for integralizado dos CRI.
- 2.2.1. Pago o Valor da Cessão, a Cedente dará ao Cessionário plena e geral quitação em relação ao Valor da Cessão, valendo o comprovante de depósito na conta corrente indicada na Cláusula 2.2 acima como recibo.
- 2.2.2. Se, eventualmente, a CCB vier a ser resolvida sem a liberação dos recursos do Financiamento Imobiliário ao Cessionário, este Contrato de Cessão também se resolverá, não sendo devidos valores entre as Partes, inclusive o valor de Cessão.
- 2.3. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, a partir desta data, todos e quaisquer recursos oriundos do pagamento antecipado ou vencimento antecipado da CCB e, assim, dos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, conforme previsto na CCB, serão devidos integralmente e pagos diretamente ao Cessionário, na conta corrente nº 00028624-1, agência 0124, da Caixa Econômica Federal, de titularidade do Cessionário ("Conta Centralizadora" ou "Conta Vinculada").
- 2.4. Condições Precedentes: O pagamento do Valor de Cessão fica condicionado ao cumprimento das Condições Precedentes A, das Condições Precedentes B, ou das Condições Precedentes C, conforme definidas no item 1.5 da CCB.

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

92413

DATA ALICATA DO

DOCS - 1348397v1

5

- 2.5. Transferência da Titularidade da CCB: Uma vez satisfeitas as condições estabelecidas na Cláusula 2.4 acima e efetuado o pagamento do Valor da Cessão, os Créditos Imobiliários passarão a ser de titularidade exclusiva do Cessionário.
- 2.6. Pagamento dos Créditos: Uma vez efetuada a cessão dos Créditos Imobiliários, os pagamentos dos Créditos decorrentes da CCB também deverão ser depositados diretamente na Conta Centralizadora.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS DECLARAÇÕES, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES DA CEDENTE

3.1. Declarações de Parte à Parte: Cada uma das Partes declara e garante às outras Partes 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 nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;
- b) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- c) 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;
- d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- e) não depende economicamente da outra Parte;
- f) 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;
- g) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

2º R.T.D.
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

92413

DOCS - 1348397v1

6

- H) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este Contrato de Cessão e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e
- i) 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.

3.2. Declarações da Cedente sobre os Créditos Imobiliários: A Cedente declara, ainda, que:

- a) não se encontra impedida de realizar a presente Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações, prerrogativas e garantias dos Créditos Imobiliários assegurados à Cedente nos termos da CCB;
- b) a CCB consubstancia relações contratuais regularmente constituídas e válidas, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados nelas e no presente Contrato de Cessão;
- c) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar e cumprir este Contrato de Cessão ou de realizar a Cessão de Créditos; e
- d) não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUARTA - DA ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários, a partir da data do pagamento do Valor da Cessão, serão exercidas pelo Cessionário, incluindo-se nessas atividades:

- a) calcular e informar à Devedora e aos Avalistas previamente às suas datas de vencimento o valor das parcelas brutas decorrentes da CCB, bem como o saldo devedor atualizado da CCB;
- b) emitir o termo de liberação das Garantias, quando adimplidas as Obrigações Garantidas,

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

92413

PORTO ALEGRE - RS

DOCS - 1348397v1

conforme previsto nos Documentos da Operação.

CLÁUSULA QUINTA - DAS GARANTIAS

- 5.1. Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas foi prestado (i) o Aval pelos Avalistas; e estão sendo constituídas (ii) as Alienações Fiduciárias de móveis; e (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas.
- 5.2. Outras Garantias: Desde que de comum acordo entre as Partes, estas poderão aditar ou complementar este Contrato de Cessão para que sejam constituídas outras garantias, pessoais ou reais, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, ou outras obrigações no âmbito desta Operação.
- 5.3. Execução das Garantias: As Garantias serão executadas, quando necessário, conforme procedimentos específicos previstos na CCB e em cada instrumento que as formalizam.
- 5.4. Ciência pela Devedora e pelos Avalistas: A Devedora e os Avalistas, signatárias do presente Contrato de Cessão, de acordo com o disposto no artigo 290 do Código Civil, desde já se declaram cientes de que: (i) o novo credor da CCB, por meio da cessão dos Créditos Imobiliários, é o Cessionário; e (ii) deverão realizar todos os pagamentos, ordinários e extraordinários, relativos aos Créditos na Conta Centralizadora, conforme acima.

CLÁUSULA SEXTA - DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES DA DEVEDORA E DOS AVALISTAS

- 6.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Cessão, a Devedora e os Avalistas obrigam-se a:
- a) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, todas as autorizações necessárias ao cumprimento de todas as obrigações previstas neste Contrato, na CCB e nos demais instrumentos relacionados a esta operação em que sejam parte;
 - b) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa, de qualquer forma, afetar ou alterar este Contrato de Cessão e/ou o integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, bem como informar, imediatamente, a partir do momento em que tomar conhecimento, ao Cessionário da

2º R.T.D.
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

92413

PORTO ALEGRE - RS

DOCS - 1348397v1

8

ação, procedimento e processo em questão, bem como seu objeto e as medidas tomadas pela Devedora e/ou Avalistas;

- c) obter e manter válidas e eficazes todas as autorizações, incluindo as societárias e governamentais exigidas (i) para validade ou exequibilidade dos documentos da operação de que sejam parte; (ii) para o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iii) para continuidade das suas operações; e
- d) dar ciência deste Contrato de Cessão, dos demais documentos da operação e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS DESPESAS

7.1. Despesas: As despesas relacionadas a averbações, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis, de títulos e documentos e em juntas comerciais, quando for o caso, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora e/ou pelos Avalistas com recursos próprios.

7.1.1. As despesas serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Avalistas ou reembolsadas ao Cessionário no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pelo Cessionário, de comunicação indicando quais as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais referentes a cada despesa. Fica facultado ao Cessionário solicitar a terceiros, prestadores de serviço, envolvidos com a emissão da CCB que emitam suas faturas diretamente à Devedora e/ou à Avalista.

CLÁUSULA OITAVA - DO REGISTRO DOS DOCUMENTOS DA CESSÃO

8.1. Registro do Contrato de Cessão: Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.4 acima, a Devedora e os Avalistas solicitarão o registro deste Contrato de Cessão em cartório de registro de títulos e documentos onde as respectivas Partes têm sede e apresentarão comprovante de tal registro ao Cessionário e com cópia para o Cedente, dentro do prazo de até 10 (dez) dias a contar da assinatura do presente Contrato de Cessão.

8.1.1. Qualquer alteração/aditamento ao presente Contrato de Cessão será registrada pela Devedora e pelos Avalistas nos cartórios de registro de títulos e documentos das cidades das sedes de todas as Partes, obrigando-se, ainda, a Devedora e/ou os Avalistas a apresentar ao Cessionário, com cópia para a Cedente, comprovante de tal registro

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

92413 -

DOCS - 1348397y1

dentro do prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura da referida alteração/aditamento.

CLÁUSULA NONA - DA TUTELA ESPECÍFICA

- 9.1. Tutela Específica: Em caso de descumprimento das obrigações de fazer e de não fazer previstas neste Contrato de Cessão, será facultada à Parte prejudicada, ainda, a adoção das medidas judiciais necessárias, tais como (i) tutela específica ou (ii) obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se referem os artigos 139 e 536, do Código de Processo Civil, além do ressarcimento de danos morais e patrimoniais.
- 9.2. Requisição da Tutela Específica: Caso alguma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão, a Parte prejudicada, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento nos artigos 297 e 519 combinados com o artigo 294 e seus parágrafos, todos do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida.

CLÁUSULA DEZ - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

- 10.1. Prazo de Vigência: o presente Contrato de Cessão começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA ONZE - DA FORMA DE PAGAMENTO

- 11.1. Forma de Pagamento: Todos os pagamentos devidos nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos em moeda corrente nacional em recursos imediatamente disponíveis, da seguinte forma:
- a) se devidos à Cedente, por meio da realização de depósitos de recursos imediatamente disponíveis na seguinte conta corrente ("Conta Autorizada da Cedente"):

Banco: Itaú

Agência: 8327

Conta Corrente: 16377-3

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

92413

DOCS - 1348397v1

10

b) se devidos ao Cessionário, por meio de depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora (sendo a Conta Centralizadora e a Conta Autorizada da Cedente designadas, em conjunto, como as "Contas Autorizadas").

11.2. Contas Autorizadas: O pagamento devido às Partes que não seja efetuado nas Contas Autorizadas será tido como não realizado.

11.3. Pagamentos Líquidos: Caso aplicável, todos os pagamentos que as Partes devem efetuar à outra nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos pelo seu valor líquido de quaisquer taxas ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre tais pagamentos, de tal modo que as Partes deverão reajustar os valores de quaisquer pagamentos devidos para que, após quaisquer deduções ou retenções, seja depositado nas Contas Autorizadas o mesmo valor de pagamento que teria sido depositado caso não tivessem ocorrido referidas deduções ou retenções.

11.4. Pagamentos da CCB: Caso a Cedente receba o pagamento dos Créditos Imobiliários cedidos ao Cessionário nos termos deste Contrato de Cessão, o Cedente compromete-se a restituir o respectivo montante ao Cessionário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua notificação por escrito, em fundos imediatamente disponíveis mediante crédito na Conta Centralizadora, constituindo-se a Cedente como depositária de tais valores até a efetiva restituição.

CLÁUSULA DOZE - DAS NOTIFICAÇÕES

12.1. Notificações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Contrato de Cessão deverão ser feitos por escrito (por e-mail) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de entrega de correspondência, através do comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail. Cada parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a parte que não receba quaisquer comunicações em virtude dessa omissão.

12.2. Uma vez concretizada a presente cessão dos Créditos Imobiliários, todas as notificações que originalmente deveriam ser enviadas à Cedente previamente à referida cessão,

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

92413

DOCS - 1348397v1

11

deverão ser enviadas apenas ao Cessionário no endereço indicado no preâmbulo deste Contrato de Cessão.

CLÁUSULA TREZE - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. Alteração do Contrato de Cessão: Qualquer alteração ao presente Contrato de Cessão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelo Cedente, pelo Cessionário, pela Devedora e pelos Avalistas e registrada nos termos da Cláusula Oitava.

13.1.1. A Devedora e os Avalistas, neste ato, se obrigam a celebrar quaisquer aditamentos ao presente Contrato de Cessão que seja necessário ao integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

13.2. Obrigações: As Partes celebram este Contrato de Cessão em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

13.3. Anexos: Os Anexos a este Contrato de Cessão são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre o Contrato de Cessão e seus Anexos prevalecerão as disposições do Contrato de Cessão, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições do Contrato de Cessão e dos Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

13.4. Liberalidade: Os direitos de cada Parte previstos neste Contrato de Cessão (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos deste Contrato de Cessão, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Contrato de Cessão.

13.5. Divisibilidade: Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada inválida e/ou ineficaz, as Partes deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade e/ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Contrato de Cessão.

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

92413

DOCS - 1348997v1

12

13.6. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

13.7. Controvérsias: As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociações qualquer disputa ou controvérsia relacionada a este Contrato de Cessão.

13.8. Título Executivo: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Contrato de Cessão poderá ser cobrada via processo de execução visto que as Partes desde já reconhecem tratar-se de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial nos termos e para os efeitos do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil.

13.9. Unicidade: O presente Contrato de Cessão constitui o único e integral acordo entre as Partes com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

13.10. Dia Útil: Para os fins deste Contrato de Cessão, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa a este Contrato de Cessão, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

13.11. Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato de Cessão são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos na CCB. Todos os termos no singular definidos neste instrumento deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Contrato de Cessão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Contrato de Cessão como um todo e não a uma disposição específica deste instrumento. Referências a cláusula, sub-cláusula, adendo e anexo estão relacionadas a este Contrato de Cessão a não ser que de outra forma

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

- 92413 -

DOCS - 1348397v1

13

especificado. Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos.

13.12. O descumprimento pela Devedora e/ou pelos Avalistas de qualquer obrigação pecuniária deste Contrato de Cessão, respeitada as penalidades específicas que não serão cumulativas às da presente Cláusula, acarretará cumulativamente multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata die*, sobre o valor devido em atraso, bem como a possibilidade de vencimento antecipado da CCB de acordo com os prazos e condições previstos na cláusula 04 da CCB.

CLÁUSULA CATORZE - DA LEI APLICÁVEL E DO FORO

14.1. Legislação Aplicável: Este Contrato de Cessão é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

14.2. Foro: As Partes elegem, neste ato, o Foro da Comarca de São Paulo, com expressa exclusão de qualquer outro, ainda que privilegiado, como competente para dirimir quaisquer dúvidas e/ou questões oriundas deste Contrato de Cessão.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente Contrato de Cessão em 5 (cinco) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 11 de julho de 2017.

(assinaturas nas próximas páginas)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

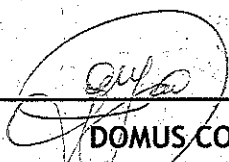
92413

PORTO ALEGRE - RS

DOCS - 1348397v1

14

(Página de assinaturas 1/4 do "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS" celebrado em 11 de julho de 2017, entre a Domus Companhia Hipotecária, o Edson Fonseca e Silva, a Capa Engenharia S.A., a Nex Group Participações S.A. e Carlos Alberto de Moraes Schetttert e Vanderlei Evandro Tamiosso)


DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA
Geraldo Majela dos Santos Cedente
CPF 048.524.277-04
RG 01966499-4 IFP


Sérgio Sadok
Diretor
CREA: 84.1-07568-D
CPF 592.370.317-34

18º Ofício de Notas - Notário Luis Vitoriano Vieira Teixeira
Est. do Galeão 2315 Lt. 6º - RJ - Tel. 2259-8997 - RG 127541-9
Reconheço como autêntica a(s) firma(s): GERALDO MAJELA DOS SANTOS ET#
EL04911)ACK, SÉRGIO AUGUSTO SADOK MENA BARRETO DE FIGUEIREDO 22/10#
0-ECEL04912)PHY, #
Rio de Janeiro, 19 de Julho de 2017 às 12:10:38
Em Testemunho
SILVIO CARLOS DA HORA - Autorizado - JLF
Firmas 5,41 + FETJ 1,00 + Fundos 9,85 = R\$ 14,66
ECEL04911 ACK ECEL04912 PHY Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/externo/tribuna>

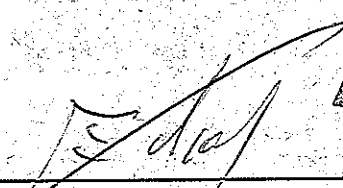
2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
/ REGISTRO Nº

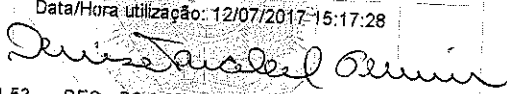
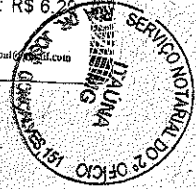
92413

PORTO ALEGRE - RS

DOCS - 1348397v1

(Página de assinaturas 2/4 do "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS" celebrado em 11 de julho de 2017, entre a Domus Companhia Hipotecária, o Edson Fonseca e Silva, a Capa Engenharia S.A., a Nex Group Participações S.A. e Carlos Alberto de Moraes Schetttert e Vanderlei Evandro Tamiosso)


EDSON FONSECA E SILVA
Cessionário


SERVICIO NOTARIAL DO 2º OFICIO
TABELÃO: Hiran Tarabul - SUBSTITUTOS: Hiran Tarabul / Denise Tarabul Oliveira / Flávia G. N. Tarabul
Reconheço por autenticidade a(s) firma(s) de: Selo(s):
EDSON FONSECA E SILVA CHU04353
Dou fé. Em test.  da verdade. Itaúna - MG
Data/Hora utilização: 12/07/2017 15:17:28
2º Tabelião 
EMOL.: R\$ 4,53 REC.: R\$ 0,27 T.F.J.: R\$ 1,49 Total: R\$ 6,20
Rua Dr. José Gonçalves, 151 - Centro - Itaúna - MG - CEP: 35689-032 - Fone: (37) 3241-1267 - E-mail: cartorio@tarabul.com.br


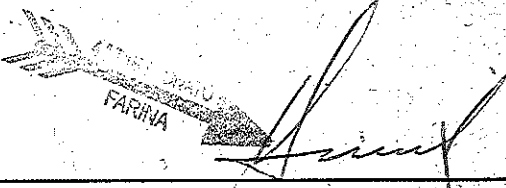
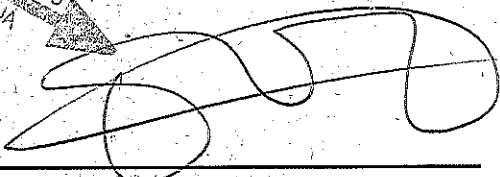
2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

92413

PORTO ALEGRE - RS

DOCS - 1348397v1

(Página de assinaturas 3/4 do “INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS” celebrado em 11 de julho de 2017, entre a Domus Companhia Hipotecária, o Edson Fonseca e Silva, a Capa Engenharia S.A., a Nex Group Participações S.A. e Carlos Alberto de Moraes Schetttert e Vanderlei Evandro Tamiosso)



CAPA ENGENHARIA S.A.
Devedora

4º TABELIONATO DE NOTAS DE PORTO ALEGRE
Av. Azenha, 1152 - CEP 90460-006 - Fone/Fax: (51) 3230-9900
TABELIÃO: RUBENS REMO FARINA

Reconheço a AUTENTICIDADE das firmas de CARLOS ALBERTO DE MORAES SCHETTERT e VANDERLEI EVANDRO TAMIOSSO que assinam por CAPA ENGENHARIA S/A, indicadas com as setas de uso deste Tabelionato, do que dou fé.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE
Porto Alegre, RS, 24 de julho de 2017
Diego Della Giustina Soares - Escrevente Autorizado 09:39:53 22822881-35587
132
Emol: R\$ 13,40 + Selo digital: R\$ 2,80-6457.01-1700006.65627 a 65628

VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS

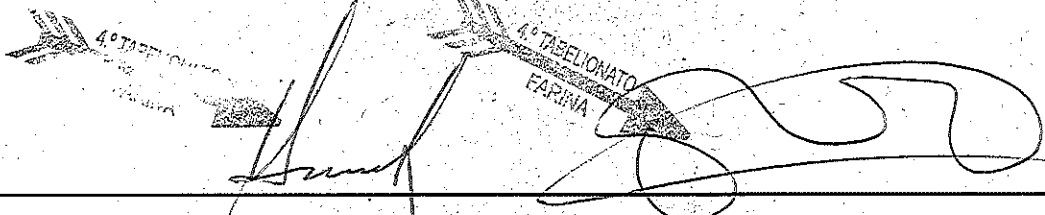
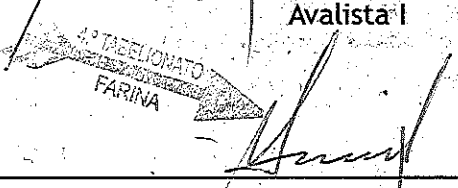
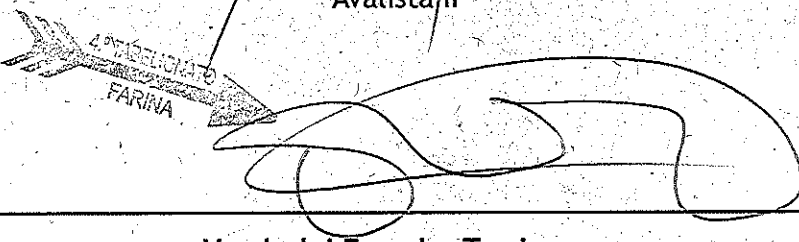
2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

92413

PORTO ALEGRE - RS

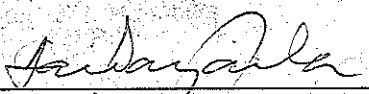
DOCS - 1348397v1

(Página de assinaturas 4/4 do “INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS” celebrado em 11 de julho de 2017, entre a Domus Companhia Hipotecária, o Edson Fonseca e Silva, a Capa Engenharia S.A., a Nex Group Participações S.A. e Carlos Alberto de Moraes Schettert e Vanderlei Evandro Tamiosso)


Nex Group Participações S.A.
Avalista I

Carlos Alberto de Moraes Schettert
Avalista II

Vanderlei Evandro Tamiosso
Avalista III

Testemunhas:


Nome: FERNANDO DINIZ DE PAULA
Cargo: Diretor


Nome: DARLAN ALVES DE PAULA
Cargo: Diretor

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº
92413
PORTO ALEGRE - RS

DOCS - 1348397v1

ANEXO I

Descrição dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB (Cópia da CCB)

[Handwritten signature]

2º RTD
2º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO Nº

92413

PORTO ALEGRE - RS

DOCS - 1348397v1