

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Cambaúba, nº 364, Jardim Guanabara, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Financiadora");

PROJETO IMOBILIÁRIO A 11 LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua das Olimpíadas, nº 66, 5º andar, sala 5-C, Edifício Capital Center, Vila Olímpia, CEP 04551-000, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.221.384/0001-87, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Financiada");

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.423.780/0001-97 ("Primeiro Interveniente Anuente"), neste ato representado por seu administrador, **INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.418.140/0001-31, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social;

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo VI, nº 621, Perdizes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Segunda Interveniente Anuente" ou "Securizadora", e quando mencionada em conjunto com o Primeiro Interveniente Anuente, adiante designados "Intervenientes Anuentes")

Financiadora e Financiada doravante denominadas em conjunto como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”.

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) a Financiadora é uma instituição financeira autorizada a funcionar no Brasil pelo Banco Central do Brasil, devidamente habilitada para conceder financiamentos ao setor imobiliário, nos termos da Lei nº 4.595/1964 e demais legislações aplicáveis;
- b) a Financiada, por sua vez, é uma sociedade limitada, que tem por objeto social o desenvolvimento de incorporação imobiliária, planejamento, promoção de vendas, divulgação e comercialização de empreendimento imobiliário a ser desenvolvido na forma da legislação vigente, especialmente a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei nº 4.591/64”) e o Código Civil, ao qual se destina o imóvel matriculado sob o nº 108.783, do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP;
- c) para a construção de parte do Empreendimento, conforme adiante definido, a Financiada obteve um financiamento perante a Dorius Companhia Hipotecária, acima qualificada, mediante a formalização do “*Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário para Aquisição de Terreno, Construção e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliário e Outras Avenças*”, entre a Financiada, a Financiadora e a Econ Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 04.580.953/0001-27 (“Plano Empresário”), e tem interesse em obter um financiamento imobiliário adicional junto à Financiadora para a parte restante da construção do Empreendimento, conforme adiante definido;
- d) a Financiadora, ciente deste interesse, pretende conceder um financiamento imobiliário com tal destinação à Financiada, a ser pago na forma, prazos e demais condições pactuados no Quadro-Resumo, abaixo (“Financiamento Imobiliário”);
- e) ato contínuo, a Financiadora cederá a totalidade (i) dos créditos oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos neste instrumento; bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Financiada, ou titulados pela Financiadora, por força deste instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas,

penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos neste instrumento (“Créditos Imobiliários”), à Securitizadora, por meio da celebração de *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão”);

f) a Securitizadora emitirá Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural (“CCI”), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração de *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Sob a Forma Escritural* (“Escritura de Emissão”); e

g) posteriormente, a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários e a CCI que os representem aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 10ª e 11ª séries de sua 1ª emissão (“CRI”), a ser celebrado com a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50 (“Agente Fiduciário”), por meio da celebração de Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, sendo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição em lote único e indivisível realizada com dispensa automática de registro de oferta pública, nos termos do artigo 5º, inciso II da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

h) o Primeiro Interveniente Anuente tem o interesse e o compromisso perante a Securitizadora em subscrever e integralizar a totalidade dos CRI.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário*” (“Contrato”), que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

III - QUADRO-RESUMO DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

1	Valor do Financiamento
1.1.	R\$ 12.666.874,88 (doze milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, oitocentos e setenta e quatro reais e oitenta e oito centavos), na Data Base, conforme abaixo definida.
2	IOF
2.1.	Operação de crédito isenta de IOF, nos termos do inciso I do Art. 9º do Decreto nº

6.306/2007.	
3	Valor do Desembolso
3.1. O Financiamento Imobiliário, no valor de R\$ 12.666.874,88 (doze milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, oitocentos e setenta e quatro reais e oitenta e oito centavos), calculado na Data Base, será desembolsado, observado o disposto no item 5 deste Quadro-Resumo.	
4	Liberação dos Recursos
4.1. Os recursos do Financiamento Imobiliário, deduzidos os custos e despesas previstos no item 2 deste Quadro-Resumo, e a parcela de pagamento de juros mensal prevista no item 6.2. deste Quadro Resumo (quando aplicável), serão liberados em conta corrente de livre movimentação da Financiada, a ser por esta oportunamente indicada, de forma parcelada de acordo com o Cronograma Físico-Financeiro (constando do Anexo I), observado o cumprimento das Condições Precedentes, conforme abaixo definido.	
4.2. Quando do desembolso total do Financiamento Imobiliário, a Financiada se obriga a emitir o competente recibo de desembolso de todos os valores referentes ao Financiamento Imobiliário nos termos do Anexo II ao presente.	
5	Destinação dos Recursos
5.1. Os recursos do Financiamento Imobiliário serão destinados à construção do empreendimento imobiliário residencial denominado "Harmonia Florae", através de incorporação imobiliária, na forma prevista na Lei nº 4.591/64, que será localizado na Rua Amapá nº 42, com acesso na altura do Km. 20,5 da Rodovia Raposo Tavares, Cotia/SP, e será constituído por quatro torres, totalizando 141 (cento e quarenta e um) apartamentos, e 58 (cinquenta e oito) casas, e disporá de 240 (duzentas e quarenta) vagas de garagem, cujo memorial de incorporação está registrado sob o nº 02 na matrícula nº 108.783 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP (" <u>Empreendimento</u> ").	
6	Atualização Monetária e Taxa de Juros
6.1 A partir da primeira data da liberação de recursos (" <u>Data Base</u> "), o saldo não amortizado do Financiamento Imobiliário será atualizado, mensalmente, na data prevista no item 8 abaixo, durante o período de construção e comercialização do Empreendimento, mediante a aplicação de da Taxa Referencial - TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil - BACEN (" <u>Índice de Atualização Monetária</u> "), com data de aniversário no dia de assinatura deste instrumento.	

6.2 Adicionalmente, será devida a taxa de juros, da seguinte forma ("Taxa de Juros"):

a) Efetiva Anual: 10,00%

6.2.1 Sobre o valor do principal do Financiamento Imobiliário já desembolsado pela Financiadora incidirão juros mensais à Taxa de Juros, devendo ser pagos todo dia 25 (vinte e cinco), a partir do primeiro desembolso.

7 Da Amortização do Financiamento Imobiliário

7.1 O saldo devedor do Financiamento Imobiliário, apurado conforme evolução definida na cláusula 1.2, deverá ser quitado de forma total pela Financiada na data de aniversário mensal no mês fevereiro do ano de 2017 ("Data de Vencimento Final"), ou antecipadamente, conforme pactuado nos termos das alíneas b, b.1, b.2 e b.3 da cláusula 3.4.1., abaixo.

8 Prazos do Financiamento

(i) Prazo total do Financiamento: 36 (trinta e seis) meses

Data de início: 12/02/2014

Data da apuração da dívida/vencimento: 25/02/2017

(ii) Período para Construção: 24 (vinte e quatro) meses

Data de início da obra: 01/02/2014

Data de conclusão da obra: 25/01/2016

(iii) Data de lançamento: 01/01/2013

9 Local de Pagamento

9.1 No local da sede da Securitizadora.

IV - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. Do Financiamento: Pelo presente Contrato, a Financiadora concederá à Financiada o Financiamento Imobiliário, observada a destinação dos recursos constantes do item 6 do Quadro-Resumo, acima, e demais disposições deste Contrato.

1.2. Cálculos: Na data indicada no item 8 acima, o Financiador procederá à apuração da dívida. Na apuração do saldo devedor, qualquer que seja o motivo, o mesmo será atualizado pelos índices previstos neste instrumento, “*pro rata die*”, no período compreendido entre a última data base e a data do evento, sendo que sobre o valor apurado serão calculados e acrescidos os juros contratados proporcionalmente devidos pelo período.

1.3. Empreendimento: A construção do Empreendimento será executada dentro das normas e serviços próprios para obras dessa natureza, conforme projeto aprovado, memorial descritivo e cronograma físico financeiro, cujas cópias, devidamente rubricadas pelas partes, permanecerão em poder da Financiadora, conforme estabelecido no Contrato de Cessão.

1.4. Encargos: Os encargos devidos pela contratação do Financiamento Imobiliário consistem no pagamento dos juros mensais previstos nos itens 6.1 e 6.2. do Quadro Resumo, respectivamente.

1.5. Atualização Monetária: Caso venha a ser fixada periodicidade superior à mensal para atualização dos referidos depósitos, conforme mencionado no item 6.1. do Quadro Resumo acima, o saldo devedor prosseguirá sendo reajustado mensalmente, através do índice proporcionalmente apurado.

1.5.1. No caso de extinção do Índice de Atualização Monetária será adotado, para efeito das atualizações previstas neste instrumento, o investimento que vier a substituí-la e os seus respectivos índices, ou na falta de sua substituição por outro investimento, será adotado o índice que vier a ser determinado pelo órgão competente.

1.6. Condições Precedentes: As Partes deverão observar as seguintes condições precedentes para que surtam os efeitos decorrentes deste instrumento (“Condições Precedentes”):

I - até a data da assinatura do presente instrumento, deverá ser celebrado o Plano Empresário, pela Financiada

II- até a data prevista para a liberação da primeira parcela, deverá ocorrer a liberação da primeira parcela do Plano Empresário;

III - para a liberação das parcelas subsequentes à primeira parcela:

a) liberação da parcela correspondente do Plano Empresário;

b) pagamento regular e efetivo dos encargos contratuais previstos neste Contrato de Financiamento Imobiliário, o que inclui as parcelas mensais de juros; e

c) não ocorrência de qualquer evento de inadimplemento nos seguintes instrumentos:

(i) “*Acordo de Investimento*”, celebrado em 02 de julho de 2013, entre Econ Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.580.953/0001-27 (“Econ”) e o Kinea II Real Estate Participações Ltda., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.690.788/0001-82, tendo a Financiada como interveniente anuente (“Kinea II Participações”); (ii) “*Acordo de Sócios da Projeto Imobiliário A 11 Ltda.*”, celebrado em 02 de julho de 2013, entre a Econ e o Kinea II Participações, tendo a Financiada como interveniente; e (iii) *Contrato Social da Projeto Imobiliário A 11 Ltda.*, conforme consolidado na 1ª (primeira) alteração datada de 02 de julho de 2013 e registrado em 17 de julho de 2013, sob o nº 245.614/13-8 na Junta Comercial do Estado de São Paulo (em conjunto, “Contratos do Equity”)

1.7. Condição Resolutiva: É condição resolutiva do presente Contrato de Financiamento, a ocorrência de qualquer condição resolutiva do Plano Empresário.

1.8. Condições para liberação: O Financiamento Imobiliário ora concedido será creditado pela Financiadora à Financiada, mediante parcelas mensais fixas, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do cumprimento das Condições Precedentes.

1.8.1. Fica reservado à Financiadora o direito de reter os valores do financiamento, e, conseqüentemente, das parcelas de liberação, na ocorrência de retenção do valor a ser desembolsado no âmbito do Plano Empresário.

1.9. Liberação Antecipada: Caso o Plano Empresário venha a liberar parcelas antecipadas do financiamento, a Financiada poderá negociar com a Financiadora, que parcelas do presente Financiamento Imobiliário também sejam liberadas antecipadamente. A Financiada está ciente e concorda que se a antecipação pretendida for superior a 3 (três) parcelas, a Financiadora poderá promover a redução do prazo do vencimento do contrato, e da data de

apuração da dívida, pelo período equivalente ao da antecipação concedida, observado que a alteração do prazo deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Geral dos Titulares do CRI, obrigando-se a Financiada e as demais partes deste contrato a, caso aprovada tal alteração, assinarem o aditivo contratual respectivo. Com a liberação antecipada de parcelas, o prazo de conclusão da obra também sofrerá antecipação correspondente.

CLÁUSULA SEGUNDA - VENCIMENTO ANTECIPADO

2.1. Eventos de Vencimento Antecipado: Na falta de cumprimento, por parte da Financiada, de qualquer obrigação assumida neste instrumento, nos casos previstos em Lei, em especial aqueles do artigo 333 do Código Civil, e nos casos a seguir relacionados, a dívida vencer-se-á, antecipada e integralmente, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, ensejando a execução do instrumento e das respectivas garantias:

- a) Na hipótese de vencimento antecipado do Plano Empresário ou da ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado previsto no Plano Empresário;
- b) Na hipótese de exercício da opção de venda prevista em quaisquer dos Contratos do *Equity*; e
- c) descumprimento de qualquer obrigação prevista nos Contratos do *Equity*.

2.2. Multa Contratual: Na hipótese de vencimento antecipado da dívida, com eventual execução judicial ou extrajudicial do presente instrumento, a Financiada ficará sujeita à multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do saldo devedor apurado, além das custas e honorários advocatícios devidos na base de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa e demais cominações legais, se for o caso.

CLÁUSULA TERCEIRA - PAGAMENTO

3.1. Data de Pagamento: O saldo não amortizado do Financiamento Imobiliário, acrescido dos encargos financeiros pactuados de acordo com o item 7 do Quadro-Resumo, acima, calculados

nos termos deste Contrato, será pago na data e local devidos, conforme previsto nos itens 8 e 10 do mesmo Quadro-Resumo.

3.2. Pagamentos mediante TED: Os pagamentos de que trata a cláusula 3.1, acima, deverão ser realizados pela Financiada mediante TED para a conta corrente nº 157-0, agência 1322, no Banco Bradesco S/A., de titularidade da Securitizadora, que é a conta centralizadora dos CRI, utilizada única e exclusivamente para o recebimento dos Créditos Imobiliários e posterior pagamento ao investidor dos CRI.

3.3. Vencimento em Dia Não Útil: Caso a data de vencimento recaia em um dia que não seja útil na República Federativa do Brasil, o respectivo pagamento previsto na cláusula 3.1, acima, deverá ser realizado no 1º (primeiro) dia útil subsequente.

3.4. Amortização Extraordinária: Fica assegurado à Financiada, o direito de efetuar amortizações extraordinárias para redução do saldo devedor do Financiamento Imobiliário, ou então liquidar a dívida antes do seu vencimento, sendo que tal direito está condicionado (i) à solicitação expressa da Financiada, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos contados da data pretendida para a efetivação da amortização ou da liquidação; e (ii) à liquidação antecipada total do Plano Empresário ou à amortização antecipada parcial do Plano Empresário. A amortização extraordinária parcial do Financiamento Imobiliário será proporcional à amortização a ser realizada no Plano Empresário.

3.4.1. Na hipótese de amortização extraordinária, ou de liquidação antecipada, adotar-se-ão os seguintes critérios:

a) Condições para Amortização Extraordinária:

a.1) A amortização extraordinária do montante oferecido será precedido do reajuste do saldo devedor e cálculo dos juros, pela forma adiante indicada, procedendo-se, após o abatimento, à eliminação do efeito do reajuste sobre o saldo remanescente, mediante divisão deste saldo pelo mesmo índice de reajuste aplicado;

a.2) A amortização extraordinária somente será efetuada após o pagamento de eventuais encargos em atraso.

a.3) O saldo devedor será reajustado no período compreendido entre a última data base e a data da amortização, calculado “pro rata die” pelo Índice de Atualização Monetária, acrescido dos encargos financeiros previstos no item 6.2.(a) do Quadro Resumo, em igual período, na data constante do item 6.2.1 do Quadro Resumo, sendo os juros cobrados sobre o valor previamente atualizado.

a.4) A amortização extraordinária será sempre realizada em moeda corrente nacional, mediante TED, nos termos do item 3.2 acima.

a.5) A amortização extraordinária somente poderá se dar a partir do 12º (décimo segundo) mês (inclusive), contado da data do primeiro desembolso, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias corridos.

b) Condições para liquidação antecipada:

b.1) Ao saldo devedor a ser pago acrescentar-se-ão, quando for o caso, os encargos, multas e demais acessórios em atraso.

b.2) O saldo devedor será reajustado no período compreendido entre a data da apuração da dívida ou do último reajustamento, se já ocorrido, e a data da liquidação, pelo “pro rata die” do Índice de Atualização Monetária, acrescido dos encargos financeiros previstos no item 6.2.(a) do Quadro Resumo, em igual período, na data constante do item 6.2.1 do Quadro Resumo, ou na data do último reajustamento. Os juros serão cobrados sobre o valor previamente atualizado.

b.3) A liquidação antecipada será sempre realizada em moeda corrente nacional, mediante TED, nos termos previstos no item 3.2 acima..

b.4) A liquidação antecipada somente poderá se dar a partir do 12º (décimo segundo) mês (inclusive), contado da data do primeiro desembolso, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias corridos.



3.5. Pagamento em atraso: Quaisquer valores devidos nos termos deste Contrato que não venham a ser pagos pela Financiada nos respectivos vencimentos, incluindo, sem limitação, o valor da dívida representada pelo Financiamento Imobiliário e seus encargos serão atualizados monetariamente, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, pelo "*pro rata die*" do Índice de Atualização Monetária.

3.5.1. A Financiada está ciente de que, sobre quaisquer valores devidos nos termos deste Contrato que venham a ser pagos em atraso, incluindo, sem limitação, (i) o valor da dívida correspondente ao Financiamento Imobiliário acrescido da atualização monetária e dos juros remuneratórios, e (ii) qualquer reembolso devido pela Financiada à Financiadora em razão do pagamento, por este, de despesas de responsabilidade da Financiada, nos termos deste Contrato incidirão juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*.

3.5.2. A Financiada está ciente, ainda, de que no pagamento em atraso de quaisquer valores devidos nos termos deste Contrato, incluindo, sem limitação (i) os encargos mensais devidos em razão do Financiamento Imobiliário, atualizados monetariamente conforme item 3.5, acrescidos dos juros moratórios previstos no item 3.5.1 acima e/ou (ii) qualquer reembolso devido pela Financiada à Financiadora em razão do pagamento, por este, de despesas de responsabilidade da Financiada nos termos deste Contrato, incidirá multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação vigente.

3.5.3. Ocorrendo impontualidade no pagamento das parcelas mensais de amortização do Financiamento Imobiliário, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação, em reais, na data do vencimento, acrescido da atualização monetária e dos juros remuneratórios, bem como dos juros moratórios e da multa moratória previstos nos itens 3.5.1 e 3.5.2 acima, conforme regulamentação vigente.

3.5.4 A Financiadora e a Financiada têm certa e ajustada a aplicação do Artigo 368 e seguintes do Código Civil e Artigo 122 da Lei n.º 11.101/05, de forma que seja realizada, automaticamente e quando necessária, a compensação entre eventuais créditos com débitos da Financiada, em outros instrumentos que tenha ou venha a ter com a Financiadora. Não será permitida, todavia, a compensação de eventuais créditos da Financiada para com a Financiadora, em detrimento dos créditos por ele titulados

em virtude deste Contrato, notadamente na hipótese de cessão ou securitização desses créditos, inclusive no caso da Cessão de Créditos, nos termos dos artigos 375, 377 e 380 do Código Civil.

3.6. Quitação: Atingido o término do prazo contratual, não restando saldo devedor, ou tornando-se nulo o saldo devedor antes do prazo estabelecido neste instrumento, e não existindo quantias em atraso ou descumprimento de qualquer disposição do presente, a Financiadora dará quitação à Financiada, de quem mais nenhuma importância poderá ser exigida com fundamento neste instrumento.

CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES

4.1. Declarações da Financiada: Declara, expressamente, a Financiada, sob as penas da lei civil e penal que:

- a) São verdadeiras todas as declarações feitas no corpo deste Contrato as quais ratifica;
- b) Não ocultou fato algum de seu conhecimento que represente ou venha a representar risco para a presente Operação, ou que produza ou possa produzir depreciação ou diminuição de qualquer os bens compreendidos no presente Contrato, ou que tornem duvidosos os seus direitos de propriedade sobre os mesmos;
- c) Atende aos limites regulamentares específicos, quanto ao seu capital realizado e reservas livres;
- d) Está ciente da obrigação de comunicar, previamente e por escrito à Financiadora, qualquer processo de reorganização societária, cisão, fusão, incorporação, alteração de sua atividade principal, ou mudança de controle, direto ou indireto, em que ela ou seu controlador, direto ou indireto, esteja envolvido, devendo enviar à Financiadora extrato atualizado da Junta Comercial, bem cópia de todas as alterações contratuais, dentro do prazo de 30 (trinta) dias da alteração;
- e) Desenvolve suas atividades em plena consonância com a legislação e diretrizes estabelecidas pelo Ministério do Trabalho no que se refere ao emprego, ou contratação

de prestadores de serviços que empreguem mão-de-obra infantil ou mão-de-obra escrava;

- f) Compromete-se a comunicar seu controlador, direto ou indireto, do teor da alínea anterior; e
- g) Compromete-se a cumprir com todas as obrigações pactuadas neste Contrato, em especial ao pagamento do saldo devedor do Financiamento Imobiliário ora concedido, na forma aqui pactuada.
- h) Está ciente e concorda que a Financiadora cederá os créditos decorrentes do presente Financiamento Imobiliário, nos termos da legislação pertinente e do item 8.2., abaixo.

4.2. Responsabilidade Ambiental: A Financiada obriga-se a cumprir, rigorosamente o disposto na legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatorias, destinadas a evitar ou corrigir danos ambientais, decorrentes da atividade de construção do empreendimento objeto deste Contrato.

4.2.1. A Financiada obriga-se, ainda, a responder, exclusivamente, por eventual passivo ambiental detectado no Imóvel onde será construído o Empreendimento, pela destinação dos resíduos sólidos decorrentes da atividade de construção a ser ali realizada, bem como a proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais sobre a proteção ambiental.

4.3. Guarda dos documentos comprobatórios. A Financiada está ciente e concorda que constitui sua obrigação a manutenção e guarda de toda documentação referente ao Empreendimento e ao presente Financiamento Imobiliário, tendo em vista que o Banco Central do Brasil, por si ou por terceiros, a qualquer tempo e a seu exclusivo juízo, poderá tomar quaisquer providências técnicas, administrativas ou jurídico legais, no sentido de verificar o integral cumprimento das Cláusulas, termos e condições constantes deste instrumento ou de documentos que dele façam parte integrante.

CLÁUSULA QUINTA - COBRANÇA JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL

5.1. Despesas de Cobrança: Se, para o recebimento de seu crédito, a Financiadora tiver que recorrer a meios de cobrança judicial ou extrajudicial da Financiada, as despesas, custas judiciais, honorários advocatícios e quaisquer outras despesas relacionadas à cobrança serão devidamente incorporados ao valor devido pela Financiada.

5.2. Título Executivo Extrajudicial: As Partes reconhecem que o presente Contrato constitui título executivo extrajudicial e representa dívida certa, líquida e exigível, nos termos da legislação em vigor.

CLÁUSULA SEXTA - DESPESAS

6.1. Despesas de Formalização: Todas as despesas decorrentes da formalização do presente Contrato serão de responsabilidade única e exclusiva da Financiada.

6.2. Reembolso de Despesas: Caso a Financiadora venha a pagar ou adiantar quaisquer das despesas referidas na cláusula 6.1, acima, a Financiada se obriga desde já a reembolsar a Financiadora mediante devida comprovação.

6.2.1. O não reembolso das despesas de que trata a cláusula 6.2, acima, em até 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento de comunicação enviada pela Financiadora à Financiada nesse sentido, ensejará a incidência dos encargos moratórios previstos na cláusula 3.5, acima.

CLÁUSULA SÉTIMA - COMUNICAÇÕES

7.1. Comunicações: Todas as comunicações e notificações entre as Partes serão realizadas por escrito e serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato, ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Contrato, conforme cláusula 7.2 abaixo. As notificações e comunicações decorrentes deste Contrato somente serão consideradas como efetivamente entregues se entregues em mãos ou enviadas por correio com aviso de recebimento, na data do recebimento.

7.2. Alterações de Endereços: As Partes se obrigam a informar às outras, por escrito, toda e qualquer modificação de seus endereços, sob pena de as comunicações enviadas aos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato ser consideradas como efetivadas 2 (dois) dias úteis após a respectiva expedição.

CLÁUSULA OITAVA - CESSÃO

8.1. Cessão de Direitos e Obrigações: A Financiada não poderá ceder, gravar, transigir ou de qualquer forma transferir, no todo ou em parte, quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Financiadora.

8.2. Cessão de Créditos: A Financiada concorda e anui, desde já, com a Cessão de Créditos que será celebrada entre a Financiadora e a Securitizadora.

CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, substituindo todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as partes. Existindo conflito entre os termos deste Contrato e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.

9.2. Inválidas, Ilegais ou Inexequíveis: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

9.3. Interpretação: Este Contrato será interpretado, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexequível tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e exequível na medida do que for permitido na referida jurisdição.

9.4. Tolerância ou Liberalidade: A tolerância ou liberalidade de qualquer das partes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidas.

9.5. Acesso a Informações Financeiras: A Financiada neste ato autoriza a Financiadora a acessar dados e informações financeiras a seu respeito junto ao Sistema de Informação de Crédito do Banco Central do Brasil, SERASA e/ou quaisquer outros órgãos, entidades ou cadastros de proteção ao crédito julgados pertinentes pela Financiadora.

9.6. Validade e Eficácia: O presente Contrato é válido e eficaz entre as partes e seus sucessores a qualquer título.

CLÁUSULA DÉCIMA - ARBITRAGEM

10.1. Compromisso Arbitral: Todas as questões relativas à interpretação e ao descumprimento das disposições previstas neste Contrato serão submetidas à arbitragem, de acordo com as regras de arbitragem para decisão definitiva do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Arbitragem de Comércio Brasil - Canadá ("CA-CCBC"), em procedimento a ser administrado pela câmara eleita.

10.1.1. A sentença arbitral a ser prolatada pelo Tribunal Arbitral poderá ser levada a qualquer tribunal competente para determinar a sua execução.

10.1.2. Caso as regras procedimentais da CA-CCBC sejam silentes acerca de qualquer aspecto procedimental, tais regras serão suplementadas pelas disposições da Lei nº 9.307/1996.

10.1.3. O Tribunal Arbitral será formado por 3 (três) árbitros, sendo um nomeado pela Financiada, o outro pela Financiadora e o terceiro pelos dois árbitros indicados pelas partes.

10.1.4. Na hipótese de os árbitros indicados pelas partes não chegarem a um consenso quanto ao terceiro árbitro no prazo de 10 (dez) dias, contado da data de nomeação do

segundo árbitro, o terceiro árbitro será indicado pela câmara eleita, no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data em que se verificar o impasse.

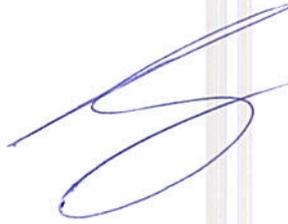
10.1.5. A arbitragem será realizada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, em português, e o procedimento, assim como os documentos e as informações levados à arbitragem, estarão sujeitos ao sigilo. A sentença arbitral será considerada final e definitiva, obrigando as partes, as quais renunciam expressamente a qualquer recurso. Não obstante, cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, e (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral.

10.1.6. A parte vencida na arbitragem arcará com todas as despesas do juízo arbitral.

10.2. Foro Restrito: Na hipótese de as partes recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses previstas na cláusula 10.1.5 acima, nos termos da legislação em vigor, o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer e dirimir quaisquer questões ou litígios, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

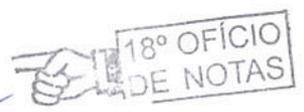
São Paulo, 12 de fevereiro de 2014.




17

(Página de assinaturas do Instrumento Particular Contrato de Financiamento Imobiliário firmado, em 12 de fevereiro de 2014, entre Domus Companhia Hipotecária, Projeto Imobiliário A 11 Ltda., o Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário - FII e Nova Securitização S.A.)



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Financiadora

Sérgio Sadok
Diretor
CREA: 84.1.07568-D
CPF: 592.370.317-34

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

[Handwritten signature]

PROJETO IMOBILIÁRIO A 11 LTDA.

Financiada

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

Securitizadora

Nome: José Pereira Gonçalves
Cargo: *DIRETOR PRESIDENTE*

Nome: Roberto Santos Zanré
Cargo: *DIRETOR DE OPERAÇÕES E CRT*

Testemunhas:

Nome: *[Handwritten signature]*
RG nº: Leandro Tiuma de Luna Junior
CPF/MF nº: RG: 095.88308-8 / FP/RJ
CPF: 023.811.007-92

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

18º Ofício de Notas - Notario Luis Vitoriano Vieira Teixeira
Est. do Galeão 2315 Lj "6" - RJ - Tel. 2259-8897 - Nº 972333
Reconheço por semelhança a(s) firma(s): GERALDO MAJELA DOS SANTOS-SO# A12997, SERGIO AUGUSTO SADOK MENNA BARRETO DE FIGUEIREDO-328/100-SOA#-12998, #-----
Rio de Janeiro, 13 de Fevereiro de 2014 às 13:55:22
2- Em Testemunho *[Handwritten signature]* da verdade.
SILVIO CARLOS DA HORA - Autorizado - JLF - 1
Válido somente com selo de Fiscalização. Total R\$.11,40



Anexo I
Cronograma Físico-Financeiro Previsto

CRONOLOGIA		VALOR PREVISTO DE LIBERAÇÃO	VALOR ACUMULADO DAS LIBERAÇÕES
MÊS	DATA DO ANIVERSÁRIO MENSAL		
1	17/02/2014	569.422,96	569.422,96
2	25/03/2014	856.499,60	1.425.922,56
3	25/04/2014	557.692,53	1.983.615,09
4	25/05/2014	592.775,14	2.576.390,23
5	25/06/2014	666.569,60	3.242.959,83
6	25/07/2014	812.948,77	4.055.908,60
7	25/08/2014	704.071,70	4.759.980,30
8	25/09/2014	927.874,56	5.687.854,86
9	25/10/2014	727.056,86	6.414.911,72
10	25/11/2014	687.135,27	7.102.046,99
11	25/12/2014	671.408,58	7.773.455,57
12	25/01/2015	661.730,62	8.435.186,19
13	25/02/2015	678.667,05	9.113.853,24
14	25/03/2015	650.842,91	9.764.696,15
15	25/04/2015	623.018,77	10.387.714,92
16	25/05/2015	603.662,85	10.991.377,77
17	25/06/2015	502.044,25	11.493.422,02
18	25/07/2015	342.357,89	11.835.779,91
19	25/08/2015	233.480,82	12.069.260,73
20	25/09/2015	289.129,10	12.358.389,83
21	25/10/2015	146.379,17	12.504.769,00
22	25/11/2015	60.487,26	12.565.256,26
23	25/12/2015	60.487,26	12.625.743,52
24	25/01/2016	41.131,36	12.666.874,88
TOTAL		12.666.874,88	

Annexo II

Minuta do Termo de quitação de Desembolso

TERMO DE QUITAÇÃO DE DESEMBOLSO

Pelo presente instrumento particular, as partes:

PROJETO IMOBILIÁRIO A 11 LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua das Olimpíadas, nº 66, 5º andar, sala 5-C, Edifício Capital Center, Vila Olímpia, CEP 04551-000, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.221.384/0001-87, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Financiada");

DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Cambaúba, nº 364, Jardim Guanabara, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Financiadora");

Financiadora e Financiada doravante denominadas em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) a Domus Companhia Hipotecária, na qualidade de financiadora, e a Projeto Imobiliário A 11 Ltda., na qualidade de financiada, celebraram, na data de 05 de fevereiro de 2014, "*Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário*" ("Contrato de Financiamento"), mediante o qual a foi concedido um financiamento imobiliário no valor de R\$ 12.666.874,88 (doze milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, oitocentos e setenta e quatro reais e oitenta e oito centavos), destinados à construção do empreendimento imobiliário residencial denominado "Harmonia Florae", através de incorporação imobiliária, na forma prevista na Lei nº 4.591/64, que será localizado na Rua Amapá, com acesso na altura do Km. 20,5 da Rodovia Raposo Tavares, Cotia/SP, e será constituído por quatro torres, totalizando 141 (cento e quarenta e um) apartamentos, e 58 (cinquenta e oito) casas, e

disporá de 240 (duzentas e quarenta) vagas de garagem, cujo memorial de incorporação está registrado sob o nº 02 na matrícula nº 108.783 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP (respectivamente “Empreendimento” e “Financiamento Imobiliário”);

b) os recursos do Financiamento Imobiliário, deduzidos os custos e despesas e a parcela de pagamento de juros mensal previstos no Contrato de Financiamento, foram liberados em conta corrente de livre movimentação da Financiada, de forma parcelada de acordo com o Cronograma Físico-Financeiro do Empreendimento, anexo ao Contrato de Financiamento; e

c) na data de [dia] de [mês] de [ano] foi efetivado, pela Financiadora, o desembolso da última parcela do Financiamento Imobiliário, totalizando o montante de R\$ [•] ([•]).

Resolvem as partes celebrar este Termo de Quitação de Desembolso para constar que Financiada, pelo presente e para todos os fins e efeitos de direito, outorga a plena e geral quitação à Financiadora em relação ao recebimento do Financiamento Imobiliário, no montante de R\$ [•] ([•]), descontado de todos os encargos e despesas previstos no Contrato de Financiamento, permanecendo vigentes todas as demais obrigações previstas no referido instrumento.

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

PROJETO IMOBILIÁRIO A 11 LTDA.

Financiada

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Financiadora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: