

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");

VELBERTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 42 T-37, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.641.171/0001-41, 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 Interveniante Anuente" ou "Kinea II"), 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 Interveniante Anuente" ou "Securizadora", e quando mencionada em conjunto com o Primeiro Interveniante 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 do Empreendimento, conforme abaixo definido, a ser desenvolvido sobre o imóvel localizado na Alameda Espanha, 185, na Cidade de Aracajú, Estado de Sergipe, objeto da matrícula nº 71.988, da 2ª Circunscrição Imobiliária de Aracaju, Estado de Sergipe, a ser desenvolvido na forma da legislação vigente, especialmente a Lei n. 4.591/64 e o Código Civil

c) para a construção de parte do Empreendimento, conforme adiante definido, a Financiada obteve um financiamento perante o Banco Santander (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 (“Banco Santander”), mediante a formalização do “*Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária, Alocação de Recursos e Outras Avenças - Contrato nº 1760/2013*”, entre a Financiada, o Banco Santander, a Rossi Residencial S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 61.065.751/0001-80 e a Norcon Rossi Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.346.687/0001-63 (respectivamente, “Contrato do Plano Empresário” e “Plano Empresário”), e tem interesse em obter um financiamento imobiliário adicional junto à Financiadora para a parte restante da construção do Empreendimento;

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,



2

PMKA
ADVOGADOS

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 12ª e 13ª 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*" ("Termo de Securitização"), 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;

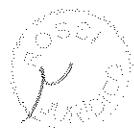
h) o Primeiro Interveniente Anuente tem o interesse e o compromisso perante a Securitizadora em subscrever e integralizar a totalidade dos CRI.

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
---	------------------------

PMKA
ADVOGADOS



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with the number '3' written above them.

1.1. R\$ 18.800.000,00 (dezoito milhões e oitocentos mil reais), 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\$ 18.800.000,00 (dezoito milhões e oitocentos mil reais), 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 “Le Provence Jardim Europa”, através de incorporação imobiliária, na forma prevista na Lei 4.591/64, que será localizado na Alameda Espanha, nº 185, Bairro Jardins, Aracaju/SE, e será constituído por duas torres, “Marseille”, com 52 (cinquenta e dois) apartamentos, e “Avignon”, com 55 (cinquenta e cinco) apartamentos, totalizando 107 (cento e sete) apartamentos e disporá de 272 (duzentas e setenta e duas) vagas de garagem e 66 (sessenta e seis) depósitos privativos, cujo memorial de incorporação está registrado sob o nº 03 na matrícula nº 71.988 da 2ª Circunscrição Imobiliária de Aracaju/SE (“ <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	



PMKA
ADVOGADOS

amortizado do Financiamento Imobiliário será atualizado, mensalmente, na data prevista no item 7 abaixo, durante o período de construção e comercialização do Empreendimento, mediante a aplicação de coeficientes idênticos aos utilizados para a atualização dos saldos dos depósitos de caderneta de poupança livre - pessoa física, mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, 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) Nominal Mensal: 0,7207%
- b) Efetiva Anual: 9,0000%

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 16 (dezesesseis), 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 outubro 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: 43 meses
Data de início: 14/03/2014
Data da apuração da dívida/vencimento: 16/10/2017
- (ii) Período para Construção: 34 meses
Data de início da obra: 01/01/2014
Data de conclusão da obra: 16/10/2016
- (iii) Período de Carência: 12 meses
Data de início: 17/10/2016
Data de apuração da dívida/vencimento: 16/10/2017



PMKA
ADVOGADOS

5

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 depósitos da caderneta de poupança, conforme mencionado no item 6.1. do Quadro Resumo acima, o saldo devedor prosseguirá sendo reajustado mensalmente, através do índice proporcionalmente apurado.



PMKA
ADVOGADOS

1.5.1. No caso de extinção da caderneta de poupança livre pessoa-física 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. Taxa de Juros: A ocorrência de majoração da taxa de juros relativa à remuneração adicional sobre os depósitos em caderneta de poupança livre-pessoa física implicará na elevação da taxa de juros prevista no item 6.2, alínea "a", do Quadro Resumo, no mesmo número de pontos percentuais correspondentes à elevação de referida taxa sobre os depósitos em caderneta de poupança livre-pessoa física.

1.7. 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:

a) a Financiada deverá apresentar à Financiadora apólice de seguro com as condições exigidas pelos órgãos competentes, a saber:

- 1) Cláusula Beneficiária dos Seguros (DFI e RCC) em nome do Banco Santander;
- 2) Inclusão da cobertura de RCC (valor mínimo R\$ 500.000,00);
- 3) Prorrogação do prazo atual de vigência da Apólice de DFI e RCC até a data prevista para conclusão da obra do Empreendimento objeto deste instrumento, sendo que referido prazo poderá sofrer prorrogação, de acordo com a data efetiva da entrega da obra;
- 4) Alteração do valor atual de cobertura securitária para valor correspondente ao custo de construção das unidades hipotecadas, apurado pela engenharia técnica do Banco Santander, cujo valor corresponde, em 30/08/2013, a R\$40.514.020,00;
- 5) Envio de cópia autenticada da apólice de seguro, conforme condições acima expostas, bem como, de eventuais diferenças apuradas decorrentes do endosso;

PMKA
ADVOGADOS



Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller ones, some with checkmarks.

6) Envio, pela Financiada à Financiadora, do comprovante de quitação da apólice de seguro, bem como, comprovante de quitação de eventuais diferenças apuradas, relativas ao valor de cobertura, decorrentes do endosso, se houver, qual seja; a) cópia simples da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) da obra.

b) 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 30 de agosto de 2013, entre Norcon Rossi Empreendimentos S.A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.346.687/0001-63 (“Norcon”) e o Kinea II Real Estate Participações Ltda., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.690.788/0001-82 (“Kinea II Participações”), tendo a Financiada como interveniente anuente; (ii) “*Acordo de Sócios da Velberte Empreendimentos Imobiliários Ltda.*”, celebrado em 30 de outubro de 2013, entre a Norcon e o Kinea II Participações, tendo a Financiada como interveniente; e (iii) *Contrato Social da Velberte Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, conforme consolidado na 5ª (quinta) alteração datada de 30 de outubro de 2013 e registrado em 28 de novembro de 2013, sob o nº 442.487/13-7 na Junta Comercial do Estado de São Paulo (em conjunto, “Contratos do Equity”).

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

1.9. 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.



8
PMKA
ADVOGADOS

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

1.10. 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, caso aprovada tal alteração, a assinarem o aditivo contratual respectivo. Com a liberação antecipada de parcelas, o prazo de conclusão da obra também sofrerá antecipação correspondente.

1.11. Liberação Parcial de Parcela do Financiamento: As parcelas de financiamento poderão ser parcialmente liberadas pela Financiadora, caso a parcela do Plano Empresário tenha sido parcialmente liberada.

1.12. Postergação na Liberação de Parcela do Financiamento: Havendo postergação na liberação de qualquer parcela de financiamento, a pedido formal da Financiada, esta desde já autoriza a suspensão definitiva da liberação dessa mesma parcela, caso decorrido 30 (trinta) dias contados da respectiva data de liberação.

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:



9
PMKA
ADVOGADOS

- 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, 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 20% (vinte 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 9 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 224-0, agência 1322, no Banco Bradesco, 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



10

PMKA
ADVOGADOS

então liquidar a dívida antes do seu vencimento, sendo que tal direito está condicionado (i) à solicitação expressa da Financiada, com antecedência mínima de 10 (dez) 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:

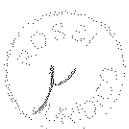
a.1) A amortização somente será efetuada após o pagamento de eventuais encargos em atraso.

a.2) A amortização de parcela do saldo devedor será precedida do reajuste do saldo devedor total e cálculo dos juros, pela forma indicada neste instrumento. Após o abatimento do valor da amortização sobre o saldo devedor total reajustado, será procedida a eliminação do efeito do reajuste sobre o saldo devedor remanescente, mediante divisão deste saldo devedor remanescente pelo mesmo índice de reajuste aplicado inicialmente.

a.3) O saldo devedor será reajustado no período compreendido entre a última data base e a data da amortização, pelo "pro rata die" do índice utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em caderneta de poupança livre-pessoa física mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE em igual período, 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.

b) Condições para liquidação antecipada:



PMKA
ADVOGADOS

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 utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física) mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, em igual período. 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.

3.5. Pagamento em atraso: O valor devido do Financiamento Imobiliário e seus encargos não pagos nos respectivos vencimentos serão atualizados, monetariamente, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, pelo "*pro rata die*" do índice utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em caderneta de poupança livre-pessoa física, mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE em igual período, na forma da legislação em vigor, ou por qualquer índice que vier a ser adotado para a finalidade desta Cláusula pelo Órgão competente do Governo Federal, com vigência na época de vencimento de cada prestação, sofrerão a incidência de juros remuneratórios à taxa constante do item 6.2 "a", do Quadro Resumo, juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação vigente.

3.5.1. Qualquer pagamento do Financiamento Imobiliário, ou demais parcelas contratadas, recebido fora dos prazos estabelecidos neste instrumento sem a aplicação integral das penalidades previstas, bem como o não exercício imediato de qualquer direito de que a Financiadora seja titular em decorrência deste instrumento ou de lei, não serão considerados como novação ou alteração contratual, mas sim mero ato de tolerância da Financiadora, e apenas nos casos concretos em que tais hipóteses se verificarem.

12
PMKA
ADVOGADOS

Handwritten signatures and stamps are present in the bottom right corner of the page. There is a large, stylized signature that appears to be 'S'. To its right, there are several smaller signatures and a circular stamp with illegible text. The number '12' is written above the 'PMKA' logo.

3.5.2. A Financiada concorda e está ciente de sua exclusiva responsabilidade sobre toda e qualquer despesa desembolsada pela Financiadora para lhe promover a cobrança de qualquer obrigação de pagamento em atraso, inclusive pagamento de escritório especializado, tarifas de cobrança, honorários advocatícios, ainda que a composição amigável entre as partes impeça, em tempo hábil, a propositura da medida judicial cabível por parte da Financiadora.

3.5.3. A Financiadora e a Financiada têm certa e ajustada a impossibilidade de aplicação do Artigo 368 e seguintes do Código Civil e Artigo 122 da Lei nº 11.101/05, de forma que é vedada a compensação entre eventuais créditos com débitos da Financiada em outros instrumentos que tenha ou venha a ter com a Financiadora.

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: A Financiada declara estar de acordo com o presente instrumento, obrigando-se a respeitá-lo e cumpri-lo em todos os termos e condições, e, em especial, declara que:

- a) Obriga-se a concluir as obras relacionadas ao Empreendimento, no prazo estabelecido neste instrumento, de acordo com o projeto aprovado, memoriais descritivos e de acabamento e especificações;
- b) Aceita a vistoria para medição das obras pela Financiadora, no entanto, responsabiliza-se pela solidez e segurança da obra, nos termos do previsto no artigo 618 do Código Civil, respondendo, ainda, perante a Financiadora, por perdas e danos, se constatados quaisquer vícios de construção;



13
PMKA
ADVOGADOS

- c) Responsabiliza-se, civil e penalmente, pela qualidade construtiva e de acabamento e prazos relativos à construção do Empreendimento objeto deste instrumento, bem como pelo material utilizado na obra, pelas especificações técnicas definidas nos Projetos Executivos, comprometendo-se a seguir, criteriosamente, as normas técnicas inerentes à atividade da construção civil, isentando a Financiadora de quaisquer responsabilidades advindas de tal atividade. A responsabilidade aqui pactuada fica estendida aos responsáveis técnicos identificados nas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART, cadastrados no CREA;
- d) São verdadeiras todas as declarações feitas no corpo deste instrumento, as quais ratifica;
- e) Não ocultou fato algum de seu conhecimento que represente ou venha a representar risco para a presente operação;
- f) Atende aos limites regulamentares específicos, quanto ao seu capital realizado e reservas livres;
- g) Comunicará, 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 como cópia de todas as alterações contratuais, dentro do prazo de 30 (trinta) dias da alteração;
- h) Compromete-se a comunicar seu controlador, direto ou indireto, do teor da alínea anterior;
- i) Compromete-se a cumprir com todas as obrigações pactuadas neste instrumento, em especial ao pagamento do saldo devedor do Financiamento Imobiliário ora concedido, na forma aqui pactuada; e



14

PMKA
ADVOGADOS

j) 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 declara para os devidos fins e efeitos que os recursos decorrentes deste instrumento não serão destinados a quaisquer finalidades que possam causar danos sociais e/ou projetos que não atendam rigorosamente à Política Nacional de Meio Ambiente, introduzida pela Lei nº 6.938, de 31 de Outubro de 1981, e demais normas e disposições legais que regulamentam e regem a matéria, obrigando-se, ainda, sempre que solicitada pela Financiadora, a comprovar a correta aplicação dos recursos bem como o cumprimento de tal Política.

4.2.1. Na hipótese de a Financiadora vir a ser considerada responsável por eventual dano ambiental, ficar-lhe-á facultado o direito a adoção das medidas judiciais cabíveis, visando o ressarcimento dos respectivos valores.

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.

4.4. Indenização do Seguro em Caso de Sinistro: Conforme o disposto na cláusula oitava, parágrafo primeiro, alínea “b” do Contrato do Plano Empresário, na hipótese da ocorrência de sinistro sobre o Empreendimento, a indenização decorrente da apólice de seguro indicada no item 1.7., II, alínea “a” acima será devida ao Banco Santander, o qual destinará tais recursos para (i) a reconstrução da parte sinistrada, quando possível; (ii) a amortização ou liquidação do Plano Empresário, juros e demais despesas; e (iii) a restituição à Financiada do valor excedente que porventura se verificar. Assim sendo, havendo a liquidação antecipada parcial ou total do Plano Empresário, a Financiada, neste ato, obriga-se a destinar os valores eventualmente repassados pelo Banco Santander, nos termos da alínea “iii” acima, para a complementação dos

15

PMKA
ADVOGADOS



Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller ones, located at the bottom right of the page.

valores devidos para pagamento, se existente, do saldo devedor do Financiamento Imobiliário, nos termos do item 3.4 deste Contrato de Financiamento. Após a quitação do Contrato de Financiamento, eventual saldo remanescente da indenização do seguro será devolvido à Financiada.

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



16
PMKA
ADVOGADOS
Handwritten signatures and initials are present over the logo and in the right margin.

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



17
PMKA
ADVOGADOS
[Handwritten signatures and initials]

prejudicadas a qualquer título.

9.3. Interpretação: Este Contrato será interpretado, em qualquer jurisdição, como se a disposição inválida, ilegal ou inexecutável tivesse sido reformulada de modo que se tornasse válida, legal e executável 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.

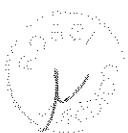
9.6. Validade e Eficácia: O presente Contrato é válido e eficaz entre as partes e seus sucessores a qualquer título.

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.



18
PMKA
ADVOGADOS
[Handwritten signatures and initials]

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 2 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 14 de março de 2014.



19
PMKA
ADVOGADOS

(Página de assinaturas do Instrumento Particular Contrato de Financiamento Imobiliário firmado, em 14 de março de 2014, entre a Domus Companhia Hipotecária, a Velberte Empreendimentos Imobiliários Ltda., o Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário - FII e a Nova Securitização S.A.)

[Handwritten signatures]

DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA

18º OFÍCIO DE NOTAS

Nome: **Patricia Lopes S. de Oliveira**
Cargo: **Diretor**
CPF: 018.678.157-10
ID: 007.853.438-5

Nome: **Sérgio Sadok**
Cargo: **Diretor**
CREA: 84.1.07568-D
CPF: 592.370.317-34

[Handwritten signatures]

VELBERTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Financiada

Fernando Rezende Dantas Motta

Nome: *[Handwritten]*
Cargo: *[Handwritten]*

Nome: *[Handwritten]*
Cargo: *[Handwritten]*

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Nome: **Marcio Verri Bigoni**
Cargo: **Diretor Presidente**

Nome: **Oscar Audino**
Cargo: **Diretor de Controlador**

[Handwritten signatures]

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

Securitizadora

Nome: **José Pereira Gonçalves**
Cargo: **Diretor Presidente**

Nome: **Roberto Santos Zanré**
Cargo: **Diretor de Operações e DRI**

Testemunhas:

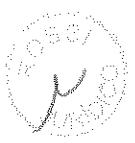
Nome: **Letane Danielle da Silva**
RG nº: **24.496.163-9**
CPF/MF nº: **252.508.548-50**

Nome: **Felipe Bozo de Godoy**
RG nº: **44350.198-3**
CPF/MF nº: **345.305.578-04**

18º Ofício de Notas - Notario Luis Vitoriano Vieira Teixeira
Est. do Galeão 2315 Lj "6" - RJ - Tel. 2259-8997 - NG 982525
Reconheço por semelhança a(s) firma(s): PATRICIA LOPES DOS SANTOS DE
OLIVEIRA-234/68-EAD646014&APA, SERGIO AUGUSTO SADOX MENNA BARRETO DE
E FIGUEIREDO-328/100-EAD646015&KLD, #
Rio de Janeiro, 31 de Março de 2014 às 08:38:19
2- Em Testemunho *[Handwritten]* da verdade
SILVIO CARLOS DA HORA - Autorizado - JLF - 1
Firma 4,20 + FET 0,64 + Fundos 0,66 = R\$.11,50
EAD646014 APA EAD646015 KLD Consulte em <http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Silvio Carlos da Hora
18º OFÍCIO DE NOTAS
Escrivente Autorizado

20
PMKA
ADVOGADOS



Anexo I
Cronograma Físico-Financeiro Previsto

CRONOLOGIA			
MÊS	DATA DO ANIVERSÁRIO MENSAL	VALOR PREVISTO DE LIBERAÇÃO	VALOR ACUMULADO DAS LIBERAÇÕES
1	16/06/2014	1.092.200,00	1.092.200,00
2	16/07/2014	533.600,00	1.625.800,00
3	16/08/2014	530.500,00	2.156.300,00
4	16/09/2014	451.600,00	2.607.900,00
5	16/10/2014	425.200,00	3.033.100,00
6	16/11/2014	479.900,00	3.513.000,00
7	16/12/2014	666.500,00	4.179.500,00
8	16/01/2015	629.400,00	4.808.900,00
9	16/02/2015	520.800,00	5.329.700,00
10	16/03/2015	557.100,00	5.886.800,00
11	16/04/2015	500.200,00	6.387.000,00
12	16/05/2015	540.200,00	6.927.200,00
13	16/06/2015	622.300,00	7.549.500,00
14	16/07/2015	622.300,00	8.171.800,00
15	16/08/2015	622.300,00	8.794.100,00
16	16/09/2015	430.500,00	9.224.600,00
17	16/10/2015	433.100,00	9.657.700,00
18	16/11/2015	488.200,00	10.145.900,00
19	16/12/2015	502.700,00	10.648.600,00
20	16/01/2016	445.900,00	11.094.500,00
21	16/02/2016	581.500,00	11.676.000,00
22	16/03/2016	656.800,00	12.332.800,00
23	16/04/2016	803.900,00	13.136.700,00
24	16/05/2016	911.600,00	14.048.300,00
25	16/06/2016	914.900,00	14.963.200,00
26	16/07/2016	975.800,00	15.939.000,00
27	16/08/2016	950.300,00	16.889.300,00
28	16/09/2016	967.900,00	17.857.200,00
29	16/10/2016	942.800,00	18.800.000,00
TOTAL		18.800.000,00	



21

PMKA
ADVOGADOS

[Handwritten signatures and initials]

Anexo II

Minuta do Termo de quitação de Desembolso

TERMO DE QUITAÇÃO DE DESEMBOLSO

Pelo presente instrumento particular, as partes:

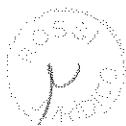
VELBERTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 42 T-37, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.641.171/0001-41, neste ato devidamente representada 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 Financiadora e a Financiada, com interveniência do Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.423.780/0001-97 e da Nova Securitização S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42, celebraram, na data de 14 de março de 2014, o "*Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário*" ("Contrato de Financiamento"), mediante o qual foi concedido um financiamento imobiliário no valor de R\$ 18.800.000,00 (dezoito milhões e oitocentos mil reais), destinados à construção do empreendimento imobiliário residencial denominado "Le Provence Jardim Europa", através de incorporação imobiliária, na forma prevista na Lei 4.591/64, que será localizado na Alameda Espanha, nº 185, Bairro Jardins, Aracaju/SE, e será constituído por duas torres, "Marseille", com 52 (cinquenta e dois) apartamentos, e "Avignon", com 55 (cinquenta e cinco) apartamentos, totalizando 107 (cento e sete) apartamentos e disporá de 272 (duzentas e



22

PMKA
ADVOGADOS

setenta e duas) vagas de garagem e 66 (sessenta e seis) depósitos privativos, cujo memorial de incorporação está registrado sob o nº 03 na matrícula nº 71.988 da 2ª Circunscrição Imobiliária de Aracaju/SE (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].


VELBERTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Financiada

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Financiadora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

23





PMKA
ADVOGADOS

