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");

TUCSON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua Bittencourt, nº 143, Anexo, Sala 2, Vila Nova, CEP 11013-300, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.739.810/0001-06, com seu Contrato Social devidamente arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.225.416.319, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("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" 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 Interveniente Anuente" ou "Securitizadora", 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, entre outros, a incorporação de empreendimentos imobiliários e compra e venda de imóveis próprios;

c) para a construção de parte do Empreendimento, conforme adiante definido, a Financiada obteve um financiamento perante o Banco Votorantim S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 59.588.111/0001-03 ("Banco Votorantim"), mediante a formalização do "*Contrato de Abertura de Linha de Crédito para Financiamento nº 5892#10173596*", entre a Financiada e o Banco Votorantim (respectivamente, "Contrato do Plano Empresário" e "Plano Empresário"), por meio do qual foi estipulado que cada desembolso do financiamento será realizado mediante emissão de Cédula de Crédito Bancário pela Financiada ("CCB"). Adicionalmente ao Plano Empresário, a Financiada 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, 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 20ª e 21ª 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**
1.1. R$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de 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$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de 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 através de incorporação imobiliária, na forma prevista na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, de acordo com o projeto aprovado perante a Prefeitura Municipal de São Vicente - SP, Processo nº 26.076/11, que será composto por 177 (cento e setenta e sete) unidades autônomas e área total construída privativa de 11.475,58 m² (onze mil quatrocentos e setenta e cinco vírgula cinquenta e oito metros quadrados), a ser desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 141.500 do Registro de Imóveis de São Vicente/SP ("Empreendimento").

6	**Dos Juros Remuneratórios**

6.1 A partir da primeira data da liberação de recursos ("Data Base"), o saldo não amortizado do Financiamento Imobiliário será remunerado, mensalmente, na data prevista no item 7 abaixo, durante o período de construção e comercialização do Empreendimento, mediante a aplicação da taxa média diária dos depósitos interfinanceiros (Taxa DI), acrescido da Taxa de Juros, abaixo definida. A apuração da Taxa DI será feita nos termos do item 3.4 do preâmbulo da CCB, abaixo definida ("Taxa de Juros").

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

a) Nominal Mensal: 0,295161 % a.m., base de 252 dias.
b) Efetiva Anual: 3,60% a.a.

6.2.1 Sobre o valor do principal do Financiamento Imobiliário já desembolsado pela Financiadora incidirão juros remuneratórios mensais, devendo ser pagos todo dia 10 (dez), 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 dezembro 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: 28 (vinte e oito) meses Data de início: 17/12/2014 Data da apuração da dívida/vencimento: 10/04/2017 (ii) Período para Construção: 29 (vinte e nove) meses Data de início da obra: 10/03/2014 Data de conclusão da obra: 11/07/2016 (iii) Período de Carência: 9 (nove) meses Data de início: 12/07/2016 Data de apuração da dívida/vencimento: 10/04/2017	
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 remuneratórios mensais previstos nos itens 6.1 e 6.2. do Quadro Resumo, respectivamente.

1.5. Atualização Monetária: Não haverá atualização monetária.

1.6. Condições Precedentes: As Partes deverão observar as condições precedentes que constam do item 2.1 do Contrato do Plano Empresário 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;

c) não ocorrência de qualquer evento de inadimplemento nos seguintes instrumentos: (i) *Acordo de Investimentos*, celebrado em 25 de outubro de 2012, conforme aditado de tempos em tempos, entre Franz Comercial e Construtora Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.669.361/0001-25 ("Franz"), Kinea II Real Estate Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.690.788/0001-82 ("Kinea II"), a Financiada e a Interveniente Anuente; (ii) *Acordo de Sócios da Tucson Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, celebrado em 25 de outubro de 2012, conforme aditado de tempos em tempos, entre Franz, Kinea II e a Financiada; e (iii)

Contrato Social da Tucson Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme consolidado na alteração datada de 25 de outubro de 2012 e registrado em 22 de novembro de 2012 sob o nº 492.560/12-2 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 rever os valores do financiamento, e, consequentemente, das parcelas de liberação, na ocorrência de redução 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, 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.

1.10. 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.

1.11. 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:

a) na hipótese de vencimento antecipado do Plano Empresário ou da ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado previsto na Cláusula Sétima do Contrato do Plano Empresário e/ou na Cláusula Onze e item 3.2 da CCB;

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 12.929-9, agência 8679, no Banco

Itaú Unibanco 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 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 da aplicação dos Juros remuneratórios total ao saldo devedor, pela forma indicada neste instrumento. Após o abatimento do valor da amortização sobre o saldo devedor total remunerado, será procedida a eliminação do efeito da remuneração sobre o saldo devedor remanescente, mediante divisão deste saldo devedor remanescente pelo mesmo índice de remuneração aplicado inicialmente.

a.3) O saldo devedor será remunerado no período compreendido entre a última data base e a data da amortização, conforme item 6 do Quadro Resumo acima.

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:

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 remunerado no período compreendido entre a data da apuração da dívida ou da última remuneração, se já ocorrido, e a data da liquidação, conforme item 6 do Quadro Resumo acima.

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 remunerados, desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento, conforme item 6 do Quadro Resumo acima em igual período, na forma da legislação em vigor e sofrerão a incidência de, (i) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do principal do Financiamento Imobiliário, (ii) juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano, calculado *pro rata die*, e (iii) comissão de permanência calculada pela taxa de mercado conforme dados informados pelo Banco Central do Brasil ou juros remuneratórios calculados pela mesma taxa de juros estabelecida neste Contrato, a que for maior.

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.

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;

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

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.

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

São Paulo, 17 de dezembro de 2014.

(Página de assinaturas do Instrumento Particular Contrato de Financiamento Imobiliário firmado, em 17 de dezembro de 2014, entre a Domus Companhia Hipotecária, a Tucson Empreendimentos Imobiliários Ltda., o Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário - FII e a Nova Securitização S.A.)

DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Financiadora

Geraldo Majela dos Santos
Presidente
RG: 01966499-4 - IFP

Sérgio Sadok
Diretor
CREA: 84.1.07568-0
CPF: 592.370.317-34

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

TUCSON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Financiada

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

Securitizadora

Nome: José Pereira Gonçalves
Cargo: Diretor Presidente

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

Testemunhas:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:

Anexo I

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO PREVISTO

CRONOLOGIA		VALOR PREVISTO DE LIBERAÇÃO	VALOR ACUMULADO DAS LIBERAÇÕES
MÊS	DATA DO ANIVERSÁRIO MENSAL		
1	17/12/2014	3.094.122,93	3.094.122,93
2	12/01/2015	224.561,89	3.318.684,82
3	10/02/2015	383.754,27	3.702.439,09
4	10/03/2015	446.144,79	4.148.583,88
5	10/04/2015	382.297,26	4.530.881,14
6	11/05/2015	447.916,64	4.978.797,78
7	10/06/2015	539.452,18	5.518.249,96
8	10/07/2015	589.732,65	6.107.982,61
9	10/08/2015	692.586,14	6.800.568,75
10	10/09/2015	747.158,54	7.547.727,29
11	13/10/2015	911.109,57	8.458.836,86
12	10/11/2015	872.232,08	9.331.068,94
13	10/12/2015	983.160,00	10.314.228,94
14	11/01/2016	652.243,49	10.966.472,43
15	10/02/2016	619.527,98	11.586.000,41
16	10/03/2016	649.405,70	12.235.406,11
17	11/04/2016	551.044,18	12.786.450,29
18	10/05/2016	528.594,14	13.315.044,43
19	10/06/2016	531.884,39	13.846.928,82
20	11/07/2016	153.071,18	14.000.000,00
TOTAL		**14.000.000,00**	

Anexo II

MINUTA DO TERMO DE QUITAÇÃO DE DESEMBOLSO

TERMO DE QUITAÇÃO DE DESEMBOLSO

Pelo presente instrumento particular, as partes:

TUCSON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua Bittencourt, nº 143, Anexo, Sala 2, Vila Nova, CEP 11013-300, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.739.810/0001-06, com seu Contrato Social devidamente arquivado na JUCESP sob o NIRE 35.225.416.319, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("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 17 de dezembro 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$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais), destinados à construção do empreendimento imobiliário residencial através de incorporação imobiliária, na forma prevista na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, de acordo com o projeto aprovado perante a Prefeitura Municipal de São Vicente - SP, Processo nº 26.076/11, que será composto por 177 (cento e setenta e sete) unidades autônomas e área total construída privativa de 11.475,58 m² (onze mil quatrocentos e setenta e cinco vírgula cinquenta e oito metros quadrados), a ser desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 141.500 do Registro de

Imóveis de São Vicente/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*].

TUCSON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Financiada

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Financiadora

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo: