INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

4°RTD - RJ
CÓPIA EM CD-R
Marcelino Silva - 93680

4°RTD-RJ - 969985
Emol:609,30/Distribc:17,46/Lei111/06:30,7
M/A:12,24/FETJ:122,91/LEI6281::24,57
Lei 4.664/05:30,72 / Tot.Emol.(R$): 847,9
PARÂM.Vias:2 / Nome(s):3 / Págs:19
Proc.Estr: N / Averb:N / Dilig.:

I - PARTES:

Pelo presente instrumento particular, com força de escritura pública, nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e na melhor forma de direito, as partes:

DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, sociedade anônima fechada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Cambauba, 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 ("Cedente");

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo VI, 621, Perdizes, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária"); e

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 ("Investidor"), 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;

(Cedente e Cessionária adiante denominadas em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte")

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) a Cedente e a Tucson Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.739.810/0001-06 ("Devedora"), com interveniência do Investidor e da Cessionária, firmaram nesta data, o "*Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário*" ("Contrato de Financiamento"), no valor de R$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais), a ser pago na forma, prazos e demais condições pactuados no Contrato de Financiamento ("Financiamento Imobiliário");

13º Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.
S.P. 19. JUL. 201
WANDERLEY BAS
Escrevente Autoriz
Rua Princesa Isabel, 363 - Bro
04601-001 - São Paulo - SP
CADA AUTENTICAÇÃO -
Colégio Notarial do Brasil
111203
AUTENTICAÇÃO
1098AZ0022486

4ºRTD - RJ
CÓPIA EM CD-R
Marcelino Silva - 93680

b) o Financiamento Imobiliário tem como objetivo viabilizar a construção de um 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");

c) em decorrência da concessão do Financiamento Imobiliário, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar à Cedente a totalidade (i) dos valores oriundos do Financiamento Imobiliário, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Contrato de Financiamento, bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força do Contrato de Financiamento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Financiamento ("Créditos Imobiliários");

d) a Cedente pretende ceder a totalidade dos Créditos Imobiliários à Cessionária, que também tem interesse de adquiri-los da Cedente, nos termos deste Contrato de Cessão, conforme definido abaixo;

e) a Cessionária emitirá 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral ("CCI"), sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Financiamento, por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*", a ser celebrado na presente data pela Cessionária e pela Cedente, na qualidade de instituição custodiante da CCI ("Escritura de Emissão");

f) posteriormente, a Cessionária 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"), 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 ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

13º Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.
S.P. 19 JUL. 2017
WANDERLEY BASIOTTI
Escrevente Autorizado
Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin Paulista
04601-001 - São Paulo - SP - Tel. 5041-
CADA AUTENTICAÇÃO - R$ 3,20
Colégio Notarial do Brasil
111203 AUTENTICAÇÃO
1098AZ0022493

4ºRTD - RJ
CÓPIA EM CD-R
Marcelino Silva - 93680

g) a totalidade dos CRI serão adquiridos pelo Investidor, de acordo com os termos e condições estabelecidos nos boletins de subscrição dos CRI e no *"Instrumento Particular de Compromisso de Integralização"* ("Compromisso de Integralização") a serem por ele celebrados;

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

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

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DO CONTRATO DE CESSÃO

1.1. Cessão de Créditos: O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão, pela Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, da totalidade dos Créditos Imobiliários conforme Anexo I, decorrentes do Contrato de Financiamento ("Cessão de Créditos").

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

1.2. Posição Contratual: Fica, desde já, ajustado entre as Partes que o presente negócio jurídico resume-se à Cessão de Créditos, conforme descrita no item 1.1. acima, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual da Cedente no Contrato de Financiamento.

1.3. Notificação da Cessão: A Devedora será notificada a respeito do presente Contrato de Cessão, nos termos do artigo 290 do Código Civil, em até 5 (cinco) dias úteis a contar da data de celebração do presente instrumento.

1.4. Cessão Boa, Firme e Valiosa: A Cedente obriga-se a adotar todas as medidas necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante a Devedora.

13º Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO: ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.
S.P. 19 JUL. 2017
WANDERLEY BASIO
Escrevente Autorizado
Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin
04601-001 - São Paulo - SP
CADA AUTENTICAÇÃO - R$ 3,50
Colégio Notarial do Brasil
111203
AUTENTICAÇÃO
1098AZ0022500

4ºRTD - RJ
CÓPIA EM CD-R
Marcelino Silva - 93680

1.5. Emissão dos CRI: A presente Cessão de Créditos se destina a viabilizar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, de modo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI até o vencimento e resgate destes; considerando essa motivação, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham seu curso e sua conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI.

1.6. Compensação: As Partes desde já autorizam, reciprocamente, a utilização do direito de compensação, nos termos do disposto nos artigos 368 e seguintes do Código Civil Brasileiro, exclusivamente para que o pagamento do Valor da Cessão seja feito diretamente à Devedora, por conta e ordem da Cedente, a título de desembolso do Financiamento Imobiliário, conforme o disposto nos itens 2.2.1. e 2.2.2., abaixo.

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

2.1. Saldo Devedor: O saldo devedor dos Créditos Imobiliários, em 17 de dezembro de 2014 ("Data Base"), é de R$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais), devendo ser acrescido, durante o prazo do Contrato de Financiamento, da remuneração e dos demais encargos incidentes, na forma do Contrato de Financiamento ("Saldo Devedor").

2.2. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Cedente o montante equivalente ao Saldo Devedor, na forma prevista no item 2.5. e respectivos subitens, abaixo ("Valor da Cessão").

2.2.1. Considerando que os recursos do Contrato de Financiamento ainda não foram desembolsados pela Cedente à Devedora, o Valor da Cessão será direcionado pelo Investidor diretamente à Devedora. Tal Investidor agirá por conta e ordem da Cessionária (por ocasião da formalização do Compromisso de Investimento, no qual se comprometeu a integralizar os CRI) e a Cessionária, por sua vez, agirá por conta e ordem da Cedente (por ocasião da formalização do presente Contrato de Cessão, no qual se comprometeu a pagar o Valor da Cessão).

2.2.2. Em decorrência do estipulado no subitem 2.2.1., acima, o montante integral do Valor da Cessão, será liberado pelo Investidor, assumindo o Investidor perante a Devedora,

13º Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.
S.P. 19.VII.2017
WANDERLEY BASIOTTI
Escrevente Autorizado
Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin Paulista
04601-001 - São Paulo - SP - Tel.: 5041-7622
CADA AUTENTICAÇÃO - R$ 3,50
Colégio Notarial do Brasil
Estado de São Paulo
111203 AUTENTICAÇÃO
1098AZ0022465

4ºRTD - RJ
CÓPIA EM CD-R
Marcelino Silva - 93680

todas as obrigações de realização do desembolso previstas no Contrato de Financiamento, sendo certo que a obrigação de verificação das condições para a liberação será da Cessionária, eximindo a Cedente de qualquer responsabilidade nesse sentido.

2.2.2.1. Pela originação dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará a Cedente o valor de R$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), calculado na Data Base ("Taxa de Remuneração pela Originação do Crédito"), o qual será depositado pela Cessionária na conta corrente, de titularidade da Cedente, nº 16377-3, Agência 8327, do Banco Itaú Unibanco S.A., em até 1 (um) dia útil após o recebimento pela Cessionária da remuneração pela estruturação do CRI.

2.2.3. Quando do desembolso total do Contrato de Financiamento à Devedora, a Cedente emitirá o competente termo de quitação do Valor da Cessão em favor da Cessionária, nos termos do Anexo II, e a Cessionária emitirá o competente termo de quitação ao Investidor, nos termos do Anexo III. A Devedora, por sua vez, se obrigou a emitir o competente recibo do desembolso do Contrato de Financiamento, nos termos do item 4.2 do Quadro Resumo do Contrato de Financiamento. Para os fins deste item 2.2.3., fica certo e ajustado que o comprovante de realização da TED é suficiente para comprovação do desembolso.

2.2.4. Se, eventualmente, o Contrato de Financiamento vier a ser resolvido sem o desembolso do Financiamento Imobiliário à Devedora, este Contrato de Cessão também se resolverá, não sendo devidos quaisquer valores entre as Partes, inclusive o Valor da Cessão e Taxa de Remuneração pela Originação do Crédito.

2.3. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, a partir desta data, todos e quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, conforme previsto no Contrato Financiamento, serão devidos integralmente e pagos diretamente à Cessionária, mediante depósito na Conta Centralizadora, conforme adiante definida.

2.4. Condições Precedentes: O pagamento do Valor da Cessão ocorrerá após o atendimento das seguintes condições (em conjunto, "Condições Precedentes"):

a) Para o pagamento da primeira parcela do Valor da Cessão: Emissão dos CRI, e respectiva subscrição e integralização, notificação da cessão à Devedora e cumprimento das condições precedentes listadas nos itens 1.6. (I) e (II) do Contrato de Financiamento Imobiliário; e

13º Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.
S.P. 19 IIIL.
WANDERLEY BA
Escrevente Auto
Rua Princesa Isabel, 363 - F
04601-001 - São Paulo - SP.
CADA AUTENTICAÇ
Colégio Notarial do Brasil
111203
AUTENTICAÇÃO
1098AZ0022472

4ºRTD - RJ
CÓPIA EM CD-R
Marcelino Silva - 93680

b) Para o pagamento das demais parcelas do Valor da Cessão: cumprimento das condições precedentes listadas no item 1.6. (III) do Contrato de Financiamento Imobiliário.

2.5. Liberação do Valor da Cessão: Uma vez atendidas as Condições Precedentes mencionadas acima, o Valor da Cessão será liberado de forma parcelada, em parcelas mensais, de acordo com o Cronograma Físico-Financeiro (constante do Anexo I ao Contrato de Financiamento Imobiliário e no Anexo ao presente instrumento), após a verificação das Condições Precedentes (conforme definido acima), nas datas indicadas no Quadro Resumo do Contrato de Financiamento Imobiliário e no Anexo ao presente instrumento.

2.5.1. Poderá ocorrer a liberação antecipada, liberação parcial ou a postergação na liberação das parcelas do Valor da Cessão, na ocorrência dos eventos previstos nos itens 1.9, 1.10 e 1.11, respectivamente, do Contrato de Financiamento Imobiliário.

2.5.2. Os valores dos desembolsos das parcelas do Valor da Cessão poderão ser revistos na ocorrência do quanto previsto no item 1.8.1. do Contrato de Financiamento Imobiliário.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS DECLARAÇÕES

3.1. Declarações de Parte à Parte: Cada uma das Partes declara e garante às outras Partes que:

a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;

b) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

c) a celebração deste Contrato de Cessão e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

13º Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.
S.P. 19.
WANDERLEY B.
Escrevente Aut
Rua Princesa Isabel, 363 - E
04001-001 - São Paulo - SP
CADA AUTENTICAÇÃ
Colégio Notarial do Brasil
111203
AUTENTICAÇÃO
1098Z0022479

4°RTD - RJ
CÓPIA EM CD-R
Marcelino Silva - 93680

d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;

e) não depende economicamente da outra Parte;

f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

g) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

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

i) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade.

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

a) não se encontra impedida de realizar a presente Cessão de Créditos, a qual inclui, de forma integral, todos os direitos, ações e prerrogativas assegurados à Cedente nos termos do Contrato de Financiamento;

b) o Contrato de Financiamento consubstancia relação contratual regularmente constituída e válida, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados nele e no presente Contrato de Cessão;

c) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Cedente a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Cedente de celebrar e cumprir este Contrato de Cessão ou de realizar a Cessão de Créditos; e

d) não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente, em qualquer tribunal, que

13º Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.
S.P. 19 JUL. 2017
WANDERLEY BASIO
Escrevente Autorizado
Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin
04601-001 - São Paulo - SP
CADA AUTENTICAÇÃO
Colégio Notarial do Brasil
111203
AUTENTICAÇÃO
1998AZ0022444

4º RTD - RJ
CÓPIA EM CD-R
Marcelino Silva - 93680

afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUARTA - DA ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários, a partir da assinatura deste instrumento, serão exercidas pela Cessionária, incluindo-se nessas atividades:

a) a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Financiamento, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos do referido Contrato de Financiamento;

b) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação;

c) recebimento dos laudos de medição de obra e verificação das Condições Precedentes. Após tais verificações, envio de notificação ao Investidor, para que este, conforme o disposto no item 2.2.1, acima, integralize o CRI no valor informado e realize o pagamento, por conta e ordem da Cessionária (que por sua vez, age por conta e ordem da Cedente), das parcelas do Contrato de Financiamento à Devedora; e

d) responsabilizar-se pela execução dos Créditos Imobiliários.

4.2. Pagamentos Realizados pela Devedora: Observado o disposto no item 4.1 acima, todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Financiamento, efetuados pela Devedora, com vencimento a partir da data do pagamento da primeira parcela do Valor da Cessão, serão diretamente creditados na conta corrente 12.929-9, agência 8679 do Banco Itaú Unibanco S.A. ("Conta Centralizadora"), de titularidade da Cessionária, sendo vedado à Cedente receber diretamente quaisquer valores pagos pela Devedora, ou por terceiros vinculados aos Créditos Imobiliários, obrigando-se a Cedente a transferir à Cessionária quaisquer valores por ela recebidos por engano, relativos aos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 1 (um) dia útil contado de seu recebimento/notificação.

13º Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.
S.P. 19 JUL. 2017
WANDERLEY BASIO
Escrevente Autorizado
Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin Paulista
04601-001 - São Paulo - SP - Tel: 50...
CADA AUTENTICAÇÃO ...
Colégio Notarial do Brasil
Estado de São Paulo
111203
AUTENTICAÇÃO
1098AZ0022451

4ºRTD - RJ
CÓPIA EM CD-R
Marcelino Silva - 93680

CLÁUSULA QUINTA - DA GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS E DA EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

5.1. Documentos Comprobatórios: As Partes estabelecem que a Cedente será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários ("Documentos Comprobatórios"). A Cedente deverá guardar toda a documentação que esteja na sua posse pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar do pagamento integral dos Créditos Imobiliários.

5.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: A Cedente fica obrigada a entregar os Documentos Comprobatórios à Cessionária, no local por esta indicado, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados a partir do recebimento de notificação expressa neste sentido.

5.3. Título Executivo: Caso os Documentos Comprobatórios não sejam entregues no prazo estabelecido no item anterior, as Partes reconhecem, desde já, que este Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial também para os fins e efeitos do artigo 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA SEXTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços abaixo especificados, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Contrato de Cessão.

Se para a Cedente
Domus Companhia Hipotecária
Rua Cambauba, nº 364, Jardim Guanabara
CEP 21940-005 - Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. Sergio Sadok
Tel.: (21) 2463-9765
E-mail: sergio.sadok@ciadomus.com.br

Se para a Cessionária
Nova Securitização S.A
At. Roberto Santos Zanré
Avenida Paulo VI, 621

13º Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.
S.P. 19 JUL 2017
WANDERLEY BA...
Escrevente Autor...
Rua Princesa Isabel, 363 - Br...
04601-001 - São Paulo - SP - T...
CADA AUTENTICAÇÃO...
Colégio Notarial do Brasil
111203
AUTENTICAÇÃO
1098AZ0022458

4°RTD - RJ
CÓPIA EM CD-R
Marcelino Silva - 93680

01262-010, Perdizes, São Paulo, SP
Tel.: (11) 2614-0551
Email: rszanre@novasec.com.br

Se para o Investidor
Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Administrado pela **Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal
São Paulo - SP
At.: Fabio Sonoda
Tel.: (11) 5029-4717 / (11) 5029-4693 / (11) 5029-1869
Fax: (11) 5029-1394
E-mail: produtosestruturados@itau-unibanco.com.br

6.2. Multa: O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações de pagamento em moeda corrente nacional previstas neste Contrato de Cessão caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento imediato dos seguintes encargos pelo atraso: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela parte credora; e (ii) multa convencional, não compensatória, de 10,00% (dez por cento) do valor total do pagamento em atraso. O descumprimento de qualquer outra estipulação deste Contrato de Cessão, que não tenha sido sanado no prazo de 10 (dez) dias úteis contados do recebimento de comunicação neste sentido, acarretará multa diária de R$ 1.000,00 (um mil reais).

6.3. Totalidade dos Entendimentos: O presente Contrato de Cessão constitui a totalidade dos entendimentos havidos entre as Partes com relação ao objeto do presente Contrato de Cessão.

6.4. Validade, Legalidade e Exequibilidade: 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 aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

6.5. Prazo para Cumprimento das Obrigações de Fazer: Respeitados os prazos expressamente pactuados neste Contrato de Cessão, todas as obrigações de fazer e não fazer aqui convencionadas serão exigíveis no prazo de 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da

13º Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTORIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.
S.P. 19 JUL. 2017
WANDERLEY BARBOSA
Escrevente Autorizado
Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin Paulista
04601-001 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7622
CADA AUTENTICAÇÃO - R$ 3,50
Colégio Notarial do Brasil
111203 AUTENTICAÇÃO
LD98AZ0022423

CÓPIA EM CD-R
Marcelino Silva - 93680

notificação que constituir a respectiva Parte em mora, ficando facultada à parte credora a adoção das medidas judiciais necessárias à tutela específica ou à obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere o Parágrafo 5º do artigo 461 do Código de Processo Civil.

6.6. Execução das Obrigações de Fazer: Caso qualquer uma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo assinado na referida notificação, a outra Parte, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 273 combinado com o artigo 461 e seus parágrafos, ambos do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida ou, a seu juízo, promover execução da obrigação de fazer, com fundamento no artigo 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

6.7. Tutela Específica da Obrigação: As Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação mencionada no item 6.6, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

6.8. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

6.9. Cessão de Obrigações: A Cedente não poderá, sob qualquer hipótese, em qualquer momento, presente ou futuro, ceder quaisquer das obrigações por ele assumidas no âmbito do presente Contrato de Cessão.

6.10. Registro: O presente Contrato de Cessão será registrado pela Cessionária, às expensas da Cessionária, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes.

6.11. Negócio Complexo: As Partes declaram que o presente Contrato de Cessão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Contrato de Cessão, do Plano Empresário (conforme definido no Contrato de Financiamento), dos Contratos do *Equity* (conforme definido no Contrato de Financiamento), do Contrato de Financiamento, da Escritura de Emissão, do Termo de Securitização, do Compromisso de Integralização e dos Boletins de Subscrição (conforme definido no Compromisso de Integralização), razão por que nenhum destes poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

13º Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.
S.P. 19 JUL 2017
WANDERLEY BASIO
Escrevente Autorizado
Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin Paulista
04601-001 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7822
CADA AUTENTICAÇÃO - R$ 3,50
Colégio Notarial do Brasil
111203
AUTENTICAÇÃO
1198AZ0022430

4°RTD - RJ
CÓPIA EM CD-R
Marcelino Silva - 93680

CLÁUSULA SÉTIMA - DA ARBITRAGEM

7.1. Legislação Aplicável: Este Contrato de Cessão será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

7.2. Resolução Amigável de Litígios: Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este Contrato de Cessão deverão ser notificados pela Parte à outra Parte e essa envidará seus melhores esforços para dirimi-los de modo amigável por meio de negociações diretas mantidas de boa-fé, em prazo não superior a 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação aqui mencionada.

7.3. Compromisso Arbitral: Se as Partes não chegarem a uma solução amigável até o término do prazo mencionado acima, tal litígio ou controvérsia será submetido à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"), vedado julgamento por equidade. O procedimento arbitral será administrado pela Câmara de Comércio Brasil - Canadá ("CCBC"), de acordo com seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento da CCBC") e, no silêncio do Regulamento da CCBC em relação a qualquer aspecto procedimental, conforme Lei de Arbitragem.

7.3.1. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento da CCBC ("Tribunal Arbitral").

7.3.2. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.

7.3.3. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os árbitros eleitos aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

7.3.4. A arbitragem será concluída no prazo de 6 (seis) meses de sua instituição.

7.3.5. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

13º Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.
S.P. 19 JUL. 2017
WANDERLEY BASTOS
Escrevente Autorizado
Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin
04601-001 - São Paulo - SP - Tel.
CADA AUTENTICAÇÃO
Colégio Notarial do Brasil
111203 AUTENTICAÇÃO
1098AZ0022437

4ºRTD - RJ
CÓPIA EM CD-R
Marcelino Silva - 93680

7.3.6. 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, (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral e (d) pleitear eventualmente a nulidade de tal sentença, conforme previsto em lei. Na hipótese de as Partes recorrem ao Poder Judiciário, as Partes elegem o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

7.3.7. Se qualquer disposição deste Contrato de Cessão for considerada nula, inexequível, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição será consequentemente impactada. Da mesma forma, todas as demais disposições deste Contrato de Cessão deverão permanecer válidas e exequíveis como se tal disposição nula, inexequível, inválida ou inoperante não fosse parte deste Contrato de Cessão. Nesse caso, as Partes deverão negociar a substituição de tal disposição nula, inexequível, inválida ou inoperante por outra que melhor represente a vontade original das Partes. Ademais, ainda que este Contrato de Cessão ou qualquer de suas cláusulas seja considerado, por qualquer tribunal, inválido, ilegal ou inexequível, a validade, legalidade ou exequibilidade desta Cláusula Sétima não será afetada ou prejudicada.

7.3.8. Exceto pelos honorários dos respectivos advogados, os quais serão arcados pelas Partes individualmente, todas as demais despesas e custos de arbitragem serão suportados por qualquer uma das Partes ou por ambas, conforme o Tribunal Arbitral venha a determinar.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a Cessão de Créditos em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 17 de dezembro de 2014.

13º Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ
S.P. 19 JUL 2017
WANDERLEY BASIOTTI
Escrevente Autorizado
Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin Paulista
04601-001 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7622
CADA AUTENTICAÇÃO - R$ 3,50
Colégio Notarial do Brasil
111203 AUTENTICAÇÃO
1098AZ0022416

4ºRTD - RJ
CÓPIA EM CD-R
Marcelino Silva - 93680

(Página de assinatura do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 17 de dezembro de 2014, por Domus Companhia Hipotecária, Nova Securitização S.A. e Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Cedente

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

Nome:
Cargo:

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

Nome:
Cargo:

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

Cessionária

Nome: José Pereira Gonçalves
Cargo: Diretor Presidente

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

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

neste ato representado por seu administrador

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

Investidor

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

089235AA004332
RTD - Rio de Janeiro
Registro de Títulos e Documentos
REGISTRO Nº 069085
RJ, 27/02/2015
Marcelino Silva-93680
www.4rtd-rio.com.br
Av. Rio Branco, 109/1702
Selo Eletrônico nº EAS12681CAD
Consulte: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
4º OFÍCIO
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS - RIO DE JANEIRO

TESTEMUNHAS:

Nome: Gerald Alencar da Silva
RG: 10.580.352-2
CPF: 038.188.948-33

Nome: ARIANA CRISTINA CORDEIRO
RG: 43.081.630-3
CPF: 308.841.898-05

13º Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTORIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.
S.P. 19 JUL. 2017
WANDERLEY BASTOS
Escrevente Autorizado
Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin
04601-001 - São Paulo - SP - Tel.
CADA AUTENTICAÇÃO
Colégio Notarial do Brasil
111203
AUTENTICAÇÃO
1098AZ0022408

Registro de Títulos e Documentos
4º Ofício - RJ
Anexo ao Documento Arquivado

ANEXO I - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

PERÍODO	DATA (DIA/MÊS/ANO)	DIAS ÚTEIS MÊS (PZ)	VALOR PREVISTO DA LIBERAÇÃO	EVOLUÇÃO PREVISTA DO SALDO DEVEDOR	JUROS MENSAIS ("TAXA PRÉ") PREVISTO A SEREM PAGOS ANTES DA AMORTIZAÇÃO	AMORTIZAÇÃO	VALOR A SER QUITADO PELA DEVEDORA ANTES DA AMORTIZAÇÃO
0	17/12/2014		3.094.122,93	3.094.122,93	-	-	-
1	12/01/2015	16	224.561,89	3.318.684,82	6.955,76	-	-
2	10/02/2015	21	383.754,27	3.702.439,09	9.795,46	-	-
3	10/03/2015	18	446.144,79	4.148.583,88	9.365,02	-	-
4	10/04/2015	22	382.297,26	4.530.881,14	12.829,00	-	-
5	11/05/2015	19	447.916,64	4.978.797,78	12.098,04	-	-
6	10/06/2015	21	539.452,18	5.518.249,96	14.695,47	-	-
7	10/07/2015	22	589.732,65	6.107.982,61	17.064,52	-	-
8	10/08/2015	21	692.586,14	6.800.568,75	18.028,38	-	-
9	10/09/2015	22	747.158,54	7.547.727,29	21.029,94	-	-
10	13/10/2015	22	911.109,57	8.458.836,86	23.340,44	-	-
11	10/11/2015	19	872.232,08	9.331.068,94	22.586,18	-	-
12	10/12/2015	22	983.160,00	10.314.228,94	28.855,21	-	-
13	11/01/2016	20	652.243,49	10.966.472,43	28.991,85	-	-
14	10/02/2016	20	619.527,98	11.586.000,41	30.825,21	-	-
15	10/03/2016	21	649.405,70	12.235.406,11	34.197,35	-	-
16	11/04/2016	21	551.044,18	12.786.450,29	36.114,14	-	-
17	10/05/2016	20	528.594,14	13.315.044,43	35.940,91	-	-
18	10/06/2016	22	531.884,39	13.846.928,82	41.175,17	-	-
19	11/07/2016	21	153.071,18	14.000.000,00	40.870,73	-	-
20	10/08/2016	22	0	14.000.000,00	43.293,31	-	-
21	12/09/2016	22	0	14.000.000,00	43.293,31	-	-
22	10/10/2016	20	0	14.000.000,00	39.352,03	-	-
23	10/11/2016	21	0	14.000.000,00	41.322,53	-	-
24	12/12/2016	21	0	14.000.000,00	41.322,53	-	-
25	10/01/2017	21	0	14.000.000,00	41.322,53	-	-
26	10/02/2017	23	0	14.000.000,00	45.264,37	-	-
27	10/03/2017	18	0	14.000.000,00	35.411,85	-	-
28	10/04/2017	21	0	14.000.000,00	41.322,53	14.000.000,00	-
TOTAL			14.000.000,00		816.663,76	14.000.000,00	

13º Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.
S.P. 19 JUL. 2017
WANDERLEY BASILIO
Escrevente Autorizado
Rua Princesa Isabel, 365 - Brooklin
04601-001 - São Paulo - SP - Tel. 5041
CADA AUTENTICAÇÃO
Colégio Notarial do Brasil
111203 AUTENTICAÇÃO
098AZ0022415

Registro de Títulos e Documentos
4° Ofício - RJ
Anexo ao Documento Arquivado

Anexo II - Minuta do Termo de Quitação da parcela do Valor da Cessão

TERMO DE QUITAÇÃO DO VALOR DA CESSÃO

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 Cambauba, n° 364, Jardim Guanabara, CEP 21940-005, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 10.372.647/0001-06, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente");

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulo VI, 621, Perdizes, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 08.903.116/0001-42, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cessionária");

Cedente e Cessionária doravante denominadas em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) a Financiadora, e a Tucson Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob n° 13.739.810/0001-06 ("Financiada"), com interveniência do Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o n° 14.423.780/0001-97 e da Nova Securitização S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n° 08.903.116/0001-42, celebraram, na data de 17 de dezembro 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$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais), destinados à construção de um empreendimento imobiliário residencial, através de incorporação imobiliária, na forma prevista na Lei n° 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 n° 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 n° 141.500 do Registro de Imóveis de São Vicente/SP (respectivamente "Empreendimento" e "Financiamento Imobiliário");

13º Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.
S.P. 19 JUL. 2017
WANDERLEY BASI
Escrevente Autorizado
Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin
04601-001 - São Paulo - SP - Tel: 5083
CADA AUTENTICAÇÃO
Colégio Notarial do Brasil
111203 AUTENTICAÇÃO
1098AZ0022409

Registro de Títulos e Documentos
4° Ofício - RJ
Anexo ao Documento Arquivado

b) a Financiadora, na qualidade de cedente, e a Cessionária, 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, celebraram, na data de 17 de dezembro de 2014, "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), mediante o qual foram cedidos os valores oriundos do Financiamento Imobiliário ("Créditos Imobiliários");

c) os pagamentos do Valor da Cessão foram liberados em conta corrente de livre movimentação da Cedente, de forma parcelada de acordo com o Cronograma Físico-Financeiro do Empreendimento, anexo ao Contrato de Financiamento; e

d) na data de [*dia*] de [*mês*] de [*ano*] foi efetivado, pela Financiadora, o pagamento da última parcela do Valor da Cessão, totalizando o montante de R$ [•] ([•]).

Resolvem as partes celebrar este Termo de Quitação do Valor da Cessão para constar que Cedente, pelo presente e para todos os fins e efeitos de direito, outorga a plena e geral quitação à Cessionária em relação ao Valor da Cessão, no montante de R$ [•] ([•]), permanecendo vigentes todas as demais obrigações previstas no referido instrumento.

São Paulo, [*dia*] de [*mês*] de [*ano*].

DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Cedente

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

Cessionária

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

13º Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.
S.P. 19.JUL.2017
WANDERLEY BASILIO
Escrevente Autorizado
Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin Paulista
04601-001 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7122
CADA AUTENTICAÇÃO - R$ 3,50
Colégio Notarial do Brasil
111203 AUTENTICAÇÃO
1098AZ0022580

Registro de Títulos e Documentos
4° Ofício - RJ
Anexo ao Documento Arquivado

Anexo III - Minuta do Termo de Quitação do Financiamento

TERMO DE QUITAÇÃO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

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 de um 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");

13º Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.
S.P. 19.111.2017
WANDERLEY BA... Escrevente Autor...
Rua Princesa Isabel, 363 - B...
04601-001 - São Paulo - SP
CADA AUTENTICAÇÃO = R$ 3,61
Colégio Notarial do Brasil
111203
AUTENTICAÇÃO
1098AZ0022587

Registro de Títulos e Documentos
4° Ofício - RJ
Anexo ao Documento Arquivado

b) o saldo não amortizado do Financiamento Imobiliário, acrescido da Taxa de Juros, foi pago pela Financiada à Financiadora, na data e local devidos, conforme previstos Contrato de Financiamento.

c) na data de [*dia*] de [*mês*] de [*ano*] foi efetivado, pela Financiada, o pagamento do saldo devedor do Financiamento Imobiliário, totalizando o montante de R$ [•] ([•]).

Resolvem as partes celebrar este Termo de Quitação de Financiamento Imobiliário para constar que Financiadora, pelo presente e para todos os fins e efeitos de direito, outorga a plena e geral quitação à Financiada em relação ao saldo devedor do Financiamento Imobiliário, no montante de R$ [•] ([•]), declarando a Financiadora, nesta oportunidade, não existir quantias em atraso ou descumprimento de qualquer disposição do Contrato de Financiamento pela Financiada, de quem mais nenhuma importância poderá ser exigida com fundamento no referido instrumento.

São Paulo, [*dia*] de [*mês*] de [*ano*].

TUCSON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Financiada

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA

Financiadora

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

13º Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.
S.P. 19/JUL/2017
WANDERLEY BASTOS
Escrevente Autorizado
Rua Princesa Isabel, 303 - Brooklin Paulist.
04601-001 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7622
CADA AUTENTICAÇÃO - R$ 3,50
Colégio Notarial do Brasil
111203 AUTENTICAÇÃO
1098AZ0022594