**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE**

**COBRANÇA DE RECURSOS E OUTRAS AVENÇAS Nº [\*]**

**AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária com responsabilidade limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas, na Avenida Raja Gabaglia, nº 2.000, Sala 806, Pavimento 8, Bloco 1, Bairro Alpes, CEP 30.494-170, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 37.240.067/0001-03, neste ato representada na forma de seus documentos societários (“Titular”);

**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, Sala 141, Bairro Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Credor”, sendo o Titular e o Credor em conjunto doravante denominados “Contratantes”).

**QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, conjunto 12, sala A, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.402.502/0001-35, neste ato representado na forma de seu estatuto social(“QI SCD” e em conjunto com os Contratantes, “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”),

**CONSIDERANDO QUE:**

1. em 10 de dezembro de 2020, o Titular, como locador, celebrou o “*Contrato de Locação* ”, aditado em [ ] (“Contrato Imobiliário”) com a **VALE S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ sob o nº 33.592.510/0001-54, com sede na Praia de Botafogo, nº 186, Rio de Janeiro/RJ, CEP22.250-145, como locatária (“Devedora”), cujo objeto consiste na cessão onerosa do uso e gozo de imóveis para promover a construção, implantação, operação e manutenção de 04 (quatro) projetos de usinas solares fotovoltaicas, com potência instalada de 837,83MWP (oitocentos e trinta e sete vírgula oitenta e três Megawatts-pico), bem como respectiva linha de transmissão (“Projetos”), ;
2. nos termos do Contrato Imobiliário, em contraprestação à locação arrendamento dos Imóveis, a Devedora comprometeu-se a realizar pagamentos mensais à Titular no valor de R$ 456.315,26 (quatrocentos e cinquenta e seis mil, trezentos e quinze reais e vinte e seis centavos), devidos a partir da data de início da operação dos Projetos ou outubro de 2022, o que ocorrer primeiro, sendo certo que para esta operação de CRI, conforme abaixo definido, o crédito imobiliário perfaz o montante de [ ], representando [ ] % do valor do Contrato Imobiliário.(“Créditos Imobiliários”);
3. buscando capitalizar-se, por meio do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado em [--] de [--] de 2021 (“Contrato de Cessão”), o Titular cedeu onerosamente os Créditos Imobiliários ao Credor, assim como a Conta Fiduciária, conforme abaixo definida, objeto deste contrato;

1. em razão do quanto exposto no item acima, o Contratante emitiu, nesta data, uma Cédula de Crédito Imobiliário, sem garantia real imobiliária e sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários oriundos do Contrato Imobiliário (“CCI”), nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*” (“Escritura de Emissão de CCI”), celebrada entre o Credor e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, atuando por sua filial na cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de instituição custodiante da CCI (“Simplific Pavarini”);
2. o Credor vinculou os Créditos Imobiliários representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10 ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora (“CRI”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da* *10-ª Série da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*”, firmado entre o Credor e a Simplific Pavarini, na qualidade de agente fiduciário (“Termo de Securitização”), buscando captar recursos com investidores no âmbito de uma securitização de créditos (“Operação”); e
3. a QI SCD é sociedade de crédito direto devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.656, de 26 de abril de 2018, conforme alterada (“Resolução 4.656”), e tem por objeto social a realização de operações de empréstimo e financiamento, exclusivamente por meio de plataforma eletrônica (“Plataforma QI”), bem como a prestação de serviços de cobrança de créditos de terceiros; [***esclarecer quais serviços foram contratados***]
4. para assegurar o cumprimento das obrigações da Operação, os Contratantes desejam contratar a QI SCD para disponibilização de Conta Fiduciária (conforme definição abaixo) com o propósito de receber os Créditos Imobiliários e administrá-los, nos termos deste Instrumento;
5. o Titular cedeu fiduciariamente em garantia ao Credor os direitos sobre a Conta Fiduciária;]
6. a QI SCD aceita prestar os serviços acima referidos, sendo de interesse das Partes descrever os procedimentos operacionais que serão executados pela QI SCD;

Resolvem as Partes celebrar o presente Contrato de Prestação de Serviço de Cobrança de Recursos e Outras Avenças Nº [\*](“Instrumento”), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

* + - 1. **OBJETO**
  1. O presente Instrumento tem por objeto regular a prestação de serviços de disponibilização de conta para pagamento dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, bem como a administração dos Créditos Imobiliários consoante instruções do Credor, nos termos da Cláusula 3 (“Serviços”).
  2. As Partes acordam que todos os valores oriundos dos pagamentos efetuados pela Devedora, em decorrência da prestação dos Serviços, deverão ser creditados em conta de titularidade do Titular, abaixo identificada, a qual será aberta e administrada pela QI SCD (“Conta Fiduciária”):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Instituição** | **Titular** | **Conta** |
| QI Sociedade de Crédito Direto S.A. | Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda. | [\*] |

* + 1. A Conta Fiduciária é conta de titularidade do Titular e de movimentação exclusiva do Credor, observados os procedimentos descritos na Cláusula 3, mantida junto à QI SCD com o objetivo de centralização e administração dos valores oriundos da cobrança dos Créditos Imobiliários.
    2. A Titular deverá instruir a Devedora para que efetue os devidos pagamentos para a Conta Fiduciária via Transferência Eletrônica Disponível – TED e/ou outra modalidade de transferência de Créditos Imobiliários permitida pelo Banco Central ou qualquer outro meio legítimo para assegurar o correto recebimento dos Créditos Imobiliários.
  1. As Partes acordam que, caso os pagamentos não sejam adimplidos pela Devedora, caberá exclusivamente ao Credor acompanhar a liquidação via extrato da Conta Fiduciária disponibilizado na Plataforma QI, bem como adotar as medidas legalmente admitidas para fins de protesto e cobrança dos respectivos valores.
  2. As Partes acordam que não faz parte do objeto do presente Instrumento o monitoramento, pela QI SCD, dos Créditos Imobiliários para fins de controle de garantia.

* + - 1. **DA NOMEAÇÃO DE DEPOSITÁRIO**
  1. Os Contratantes nomeiam, neste ato, a QI SCD como depositária dos Créditos Imobiliários creditados na Conta Fiduciária e a QI SCD aceita, neste ato, sua nomeação como tal, nos termos deste Instrumento, e obriga-se a desempenhar suas atribuições de depositária dos Créditos Imobiliários, nos termos deste Instrumento, sendo responsável por manter a Conta Fiduciária não operacional e indisponível nos termos do presente Instrumento.
     1. Caberá à QI SCD monitorar, reter e transferir, até o limite do saldo existente na Conta Fiduciária, todos e quaisquer Créditos Imobiliários lá creditados, nos termos deste Instrumento.
     2. Não será autorizada a utilização dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Fiduciária para qualquer pagamento ou transferência a terceiros, salvo nos termos e condições contidas neste Instrumento.
     3. As Partes se comprometem a observar a legislação, regulamentação e políticas de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, incluindo, porém não se limitando, à Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.
  2. A QI SCD deverá disponibilizar ao Credor e ao Titular, em tempo real e por meio da Plataforma QI, os extratos de movimentação da Conta Fiduciária, compreendendo créditos, débitos e saldo.
  3. Para fins do disposto na Cláusula 2.2 acima, o Titular, neste ato, libera a QI SCD de sua obrigação de sigilo bancário nos termos da legislação vigente, isentando a QI SCD de qualquer responsabilidade decorrente da violação de sigilo bancário de tais informações, de acordo com o Artigo 1º, §3º, inciso V, da Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001.
     + 1. **ADMINISTRAÇÃO E MOVIMENTAÇÃO DAS CONTAS**
  4. A QI SCD se obriga a administrar a Conta Fiduciária e os Créditos Imobiliários nela mantidos em conformidade com as regras e procedimentos descritos nesta Cláusula 3.
  5. Os Créditos Imobiliários creditados na Conta Fiduciária serão administrados pela QI SCD de acordo com os procedimentos descritos abaixo:

1. O Credor poderá transmitir, via Plataforma QI, uma ordem de saque especificando o valor e a(s) Conta(s) Autorizada(s) (conforme definição abaixo) relativas ao saque (“Ordem de Saque”);
2. independente de autorização do Titular, o Credor poderá, sob sua exclusiva responsabilidade, emitir Ordem de Saque para pagamento das obrigações garantidas pelos Créditos Imobiliários; e
3. a QI SCD, mediante o recebimento da Ordem de Saque, promoverá a transferência dos respectivos valores para a(s) Conta(s) Autorizada(s);

* + 1. Para os fins deste Instrumento, consideram-se “Contas Autorizadas” as contas listadas no Anexo I, conforme atualizado de tempos em tempos pelo Credor nos termos da cláusula 10.1, sem a necessidade de aditamento do presente Instrumento.
    2. As Partes estabelecem que (i) o Titular não está autorizado a dar qualquer ordem de movimentação da Conta Fiduciária, cabendo-lhe apenas o direito de solicitar ordens ao Credor, e (ii)a QI SCD não poderá acatar qualquer ordem de movimentação da Conta Fiduciária sem a observância dos procedimentos previstos na Cláusula 3.2 acima.
    3. Os Créditos Imobiliários depositados na Conta Fiduciária poderão ser aplicados pelo Credor em: **(i)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou **(iii)** em fundos de investimento com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, não sendo Credor responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade ou eventual prejuízo (“Aplicações Financeiras Permitidas”).
  1. O Titular e o Credor, desde já, autorizam de forma irrevogável e irretratável, (i) que os Créditos Imobiliários depositados na Conta Fiduciária sejam utilizados para pagamento da Remuneração (conforme definição abaixo), e (ii) a QI SCD a debitar da Conta Fiduciária todo e qualquer valor disponível até o limite dos valores cujo pagamento ou reembolso for devido em razão deste Instrumento.
     1. A QI SCD poderá debitar a Conta Fiduciária sempre que uma Remuneração for devida, nos termos da Cláusula 5, independentemente do recebimento de ordens dos Contratantes.
  2. As ordens a serem transmitidas à QI SCD nos termos deste Instrumento serão, necessariamente, específicas e para pronta execução, e as transferências serão realizadas pela QI SCD (i) na mesma data, desde que a instrução seja recebida até às 15 (quinze) horas, ou (ii) no 1º (primeiro) dia útil subsequente, se a instrução for recebida após o referido horário, a contar do recebimento da respectiva ordem.
     1. No caso de transferências entre contas mantidas junto à QI SCD, as ordens poderão ser realizadas pelo Credor por meio da Plataforma QI até as 18 (dezoito) horas, ressalvada indisponibilidade da Plataforma QI por qualquer motivo.
  3. As ordens de movimentação da Conta Fiduciária que não atendam aos critérios previstos neste Instrumento não serão acatadas pela QI SCD, sendo os Créditos Imobiliários, neste caso, mantidos na respectiva conta.
  4. O Credor se obriga neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cumprir integralmente o acordado com o Titular, em observância aos contratos celebrados entre Credor e Titular, com relação à movimentação da Conta Fiduciária, e, ainda, a somente transmitir à QI SCD ordens de movimentação que estejam de acordo com referidos instrumentos.

1. **OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES**
   1. Para cumprimento do disposto neste Instrumento, a QI SCD realizará as seguintes atividades:
2. recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários e administração dos Créditos Imobiliários existentes na Conta Fiduciária, nos termos e condições previstos neste Instrumento;
3. movimentação da Conta Fiduciária, conforme as regras estabelecidas neste Instrumento; e
4. disponibilização dos extratos da Conta Fiduciária;
   1. As Partes reconhecem como válida e legítima qualquer Ordem de Saque emitida nos termos da Cláusula 3.2 acima, especialmente nos termos da alínea “ii”, eximindo a QI SCD de qualquer reponsabilidade pela execução da referida Ordem de Saque.
   2. A QI SCD responsabiliza-se pelos danos patrimoniais diretos, devidamente comprovados, que venha a causar aos Contratantes, decorrentes de culpa ou dolo, devidamente comprovados, na prática de qualquer ato em desacordo com os procedimentos fixados neste Instrumento.
   3. A QI SCD não poderá ser responsabilizada por qualquer transferência não efetivada, se não tiverem sido atendidas plenamente as condições deste Instrumento, inclusive quanto à forma e prazo das solicitações, bem como quanto à existência de saldo disponível na Conta Fiduciária.
   4. A QI SCD também não será responsável perante os Contratantes por qualquer ordem que, de boa-fé e no estrito cumprimento do disposto neste Instrumento, vier a acatar do Credor, ainda que de tal ordem resultar perdas para os Contratantes ou para qualquer terceiro.
   5. A despeito de a Conta Fiduciária consistir em conta aberta com o propósito de receber valores relativos a negócio fiduciário existente entre o Titular e o Credor, acolhendo Créditos Imobiliários que, como regra, não deveriam ser penhorados, bloqueados ou arrestados por dívidas do Titular, não se pode afastar a possibilidade de ser emitida ordem judicial específica de penhora, bloqueio ou arresto dos recursos. Neste caso, a QI SCD não poderá se furtar ao cumprimento de tal ordem judicial, e procederá à penhora, bloqueio ou arresto solicitado judicialmente, não podendo, de qualquer modo, ser responsabilizada ou penalizada caso, por força de ordem judicial, tome ou deixe de tomar qualquer medida que de outro modo seria exigível. Na hipótese de penhora, arresto ou bloqueio de recursos por força de determinação judicial, caberá à QI SCD informar aos Contratantes com a maior brevidade possível o recebimento da respectiva notificação ou intimação, desde que não esteja obrigado a conservar sigilo.
   6. As Partes desde já reconhecem, para todos os fins, que a prestação dos serviços pela QI SCD está exaustivamente contemplada neste Instrumento, não sendo exigida da QI SCD qualquer análise ou interpretação dos termos e condições do negócio existente entre o Titular e o Credor.
   7. A QI SCD não terá qualquer responsabilidade pela manutenção ou eventual inexistência de Créditos Imobiliários na Conta Fiduciária ou pela insuficiência das garantias prestadas pelo Titular ao Credor.
   8. A QI SCD não será chamada a atuar como árbitro de qualquer disputa entre o Titular e o Credor, os quais reconhecem o direito da QI SCD de reter a parcela dos Créditos Imobiliários que seja objeto de disputa entre as Partes, até que de forma diversa seja ordenado por árbitro ou juízo competente.
   9. Para cumprimento do disposto neste Instrumento, o Titular obriga-se a:
5. manter aberta a Conta Fiduciária, durante a vigência deste Instrumento;
6. responsabilizar-se pelo pagamento de quaisquer tributos e contribuições exigidos ou que vierem a ser exigidos em decorrência do cumprimento deste Instrumento e/ou da movimentação de Créditos Imobiliários na Conta Fiduciária, durante o prazo de vigência deste Instrumento; e
   1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas ao longo deste Instrumento, o Credor e o Titular, obrigam-se, individualmente, a:
7. efetuar cadastro para obtenção de acesso à Plataforma QI;
8. utilizar a Plataforma QI em conformidade com este Instrumento; e
9. não fornecer suas respectivas senhas e logins de acesso a terceiros e adotar todas as providências necessárias de forma a manter a segurança das informações disponibilizadas por meio da Plataforma QI;
   1. O Titular autoriza expressamente a QI SCD, de forma irrevogável e irretratável, a informar e disponibilizar os extratos da Conta Fiduciária ao Credor e ao Agente Fiduciário, bem como permitir o acesso do Credor e do Agente Fiduciário às informações da Conta Fiduciária por meio da Plataforma QI, exclusivamente para consulta da movimentação e, exclusivamente para o Credor, para realização de Ordem de Saque dos Créditos Imobiliários da Conta Fiduciária, reconhecendo que estes procedimentos não constituem infração às regras que disciplinam o sigilo bancário, tendo em vista o escopo dos Serviços prestados de acordo com este Instrumento.

* 1. O Titular autoriza a QI SCD, de forma irrevogável e irretratável, a acatar as ordens de movimentação da Conta Fiduciária emitidas pelo Credor, de acordo com o disposto na Cláusula 3.2 e com os demais termos e condições do Contrato.
  2. O Titular, de forma irrevogável e irretratável, nomeia e constitui o Credor como seu procurador, de acordo com o artigo 684 do Código Civil, conferindo a ele poderes especiais para a finalidade específica de movimentar a Conta Fiduciária, sendo investido de todos os poderes necessários ao seu objeto, principalmente, e não exclusivamente, poderes para dar ordens de manutenção e transferência dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Fiduciária.
  3. O Titular, nesta data, cedeu fiduciariamente em garantia ao Credor os direitos sobre a Conta Fiduciária e autoriza expressamente, de forma irrevogável e irretratável, o Credor, a qualquer tempo, a ceder e transferir os direitos e obrigações estabelecidas no presente Instrumento, sendo que, neste caso, o Titular se compromete a celebrar os aditamentos necessários para refletir tal cessão e transferência.
  4. O Titular não poderá ceder, alienar, transferir, vender, onerar, caucionar, empenhar e/ou por qualquer forma negociar os recursos existentes na Conta Fiduciária, sob nenhuma hipótese.
  5. Face aos procedimentos e condições estabelecidas neste Instrumento, fica certa e definida a inexistência de qualquer responsabilidade ou garantia da QI SCD pelo cumprimento das obrigações do Titular perante quaisquer pessoas, cabendo à QI SCD somente a responsabilidade pela execução dos Serviços estabelecidos neste Instrumento.
  6. No caso de descumprimento das disposições contidas neste Instrumento, a Parte infratora deverá indenizar as Partes prejudicadas, bem como eventuais terceiros prejudicados, pelas perdas e danos comprovados sofridos em decorrência direta de tal fato.

1. **REMUNERAÇÃO**
   1. Em contraprestação aos serviços prestados nos termos deste Instrumento, a QI SCD fará jus a taxa de administração de R$500,00 (quinhentos reais) por mês relativa à Conta Fiduciária (“Taxa de Administração”), sem prejuízo das tarifas por serviço, conforme tabela de tarifas disponível em [www.qitech.com.br] (“Tabela de Tarifas”), a serem cobradas nas periodicidades lá descritas (“Tarifas” e em conjunto com a Taxa de Administração, “Remuneração”).
      1. As Partes acordam que a Taxa de Administração será atualizada anualmente, ou no menor período que se tornar legalmente autorizado, pela variação positiva do Índice de Preço ao Consumidor Amplo – IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
      2. Os Contratantes reconhecem expressamente que as Tarifas previstas na Tabela de Tarifas poderão ter seus valores atualizados, sem aviso prévio, os quais serão vinculantes mediante mera publicação dos novos valores no [www.qitech.com.br] pela QI SCD.
   2. A Remuneração devida à QI SCD será debitada da Conta Fiduciária, ou, caso esta não apresente saldo suficiente, de outras contas de titularidade do Titular mantidas junto à QI SCD, sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.2.1 abaixo.
      1. Se, por qualquer motivo e a qualquer tempo for constatada inexistência ou insuficiência de saldo na Conta Fiduciária para débito do pagamento da Remuneração devida, a QI SCD poderá não realizar saques solicitados nos termos da Cláusula 3.2 acima.
   3. A dedução dos valores devidos à QI SCD será feita mensalmente, no 5º (quinto) dia do mês ou no dia útil seguinte subsequente ao vencido, no caso da Taxa de Administração, e na periodicidade da respectiva Tarifa, conforme descrita na Tabela de Tarifas, ou quando da ocorrência de qualquer outro evento que exija o pagamento da Tarifa por parte do Titular.
   4. Caso o Titular não venha a aportar recursos na Conta Fiduciária ou caso os recursos aportados não sejam suficientes para quitar o valor da Remuneração devida, então o Titular deverá pagá-la à QI SCD na forma que vier a ser por esta indicada, ou ainda, tais valores poderão ser cobrados do Credor, o qual se compromete a realizar o pagamento no prazo de [5 (cinco)] dias da comunicação da QI SCD neste sentido[***confirmar***].
   5. O inadimplemento de quaisquer das obrigações de pagamento previstas nas Cláusulas anteriores deste Instrumento, caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora do Titular, sujeitando-o ao pagamento 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 2% (dois por cento), calculada sobre o valor devido.

1. **VIGÊNCIA E RESCISÃO**
   1. Este Instrumento entra em vigor na data de sua celebração, o qual permanecerá em pleno vigor e eficácia enquanto as obrigações garantidas pelos Créditos Imobiliários não tiverem sido integralmente quitadas e/ou satisfeitas, conforme informado pelo Credor.
   2. Após o pagamento e satisfação integral as obrigações garantidas pelos Créditos Imobiliários, deverá o Credor, notificar previamente e por escrito a QI SCD, servindo esta notificação para liberação total de recursos da Conta Fiduciária, ficando a QI SCD, a partir da entrega de tal documento e liberação do saldo da Conta Fiduciária para uma Conta Autorizada, eximida de qualquer responsabilidade adicional no que concerne a Conta Fiduciária, dando-se por encerrado o presente Instrumento para todos os fins e efeitos de direito.
   3. O presente Instrumento poderá ser resilido, a qualquer momento: (i) pelo Titular, desde que autorizada pelo Credor; (ii) pelo Credor, isoladamente; ou (iii) pela QI SCD, isoladamente , sem quaisquer ônus, mediante o envio de aviso prévio às demais Partes com antecedência de pelo menos 60 (sessenta ) dias, período em que as partes deverão cumprir regularmente com as obrigações ora assumidas, eximindo-se a QI SCD de toda e qualquer responsabilidade sobre os fatos gerados após o término desse prazo, seja a que tempo ou título for, independentemente de haver uma nova instituição financeira assumido sua função.
      1. Se a resilição for de iniciativa da QI SCD, nos termos da Cláusula 6.3, caberá a ela fornecer os extratos da Conta Fiduciária e receber a importância a que eventualmente fizer jus.
      2. Sendo dos Contratantes a iniciativa de resilir o Instrumento, serão devidos somente os valores em relação aos serviços das etapas já concluídas e que estejam, ainda, pendentes de pagamento.

* + 1. Caso ocorra qualquer das hipóteses de rescisão/resilição prevista neste Instrumento, a QI SCD continuará exercendo suas funções até que o Credor indique outra conta que substituirá a Conta Fiduciária como conta eleita para recebimentos dos Créditos Imobiliários, desde que o Credor faça tal indicação dentro do prazo de aviso prévio fixado na cláusula 6.3 acima.
    2. Caso ocorra qualquer das hipóteses de rescisão/resilição prevista neste Instrumento e a QI SCD não tenha recepcionado notificação indicativa dispondo de forma distinta, os valores que eventualmente permaneçam na Conta Fiduciária serão transferidos conforme a Cláusula 3.2, sendo a Conta Fiduciária encerrada em seguida pela QI SCD.
    3. O disposto nesta Cláusula 6.3.4 acima se aplica, ainda, caso Créditos Imobiliários venham a ser recebidos na Conta Fiduciária após o término do prazo de 60 (sessenta) dias estabelecido na cláusula 6.3 acima, hipótese em que os valores serão transferidos líquidos da Remuneração calculada *pro rata die*da data do término do prazo a que se refere a cláusula 6.3 até a data do encerramento da Conta Fiduciária.
  1. Além das possibilidades previstas em lei, este Instrumento poderá ser rescindido/resilido de imediato e sem qualquer aviso, pela QI SCD, nas seguintes hipóteses: a) se o Titular falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, ou tiver sua falência ou liquidação requerida; b) se a QI SCD tiver cassada sua autorização para a prestação/execução dos serviços ora contratados; c) se não houver pagamento da remuneração devida a QI SCD; e d) se for concedida decisão judicial, mesmo que em caráter liminar, que verse sobre a proibição de práticas de quaisquer atos tendentes à execução das garantias constituídas e/ou sobre a liberação dos valores existente na Conta Fiduciária.
     1. Caso a referida decisão judicial proferida não disponha textualmente sobre a liberação dos Créditos Imobiliários:

1. deverá a Parte requerente solicitar ao juízo da causa que se manifeste sobre o assunto, ficando mantidas as obrigações de Remuneração na forma da Cláusula 5, até que o juiz determine a liberação dos Créditos Imobiliários existentes na Conta Fiduciária; e
2. poderá a QI SCD, a seu exclusivo critério, efetuar o depósito judicial do valor em conta à disposição do juízo, hipótese em que o depósito judicial liberará a QI SCD das responsabilidades e resultará na rescisão imediata da relação contratual, sem implicar em violação à cláusula de confidencialidade.
   1. A infração de quaisquer das cláusulas ou condições aqui estipuladas poderá ensejar imediata rescisão/resilição deste Instrumento, por simples notificação escrita com indicação da denúncia à Parte infratora, que terá prazo de 30 (trinta) dias, após o recebimento, para sanar a falta, exceto o disposto na Cláusula 6.4. acima. Decorrido o prazo e não tendo sido sanada a falta, o Instrumento restará rescindido mediante simples comunicação por escrito, respondendo ainda, a Parte infratora pelas perdas e danos decorrentes, os quais deverão ser apurados judicialmente.
3. **CONFIDENCIALIDADE**
   1. As Partes, por si, seus empregados e prepostos, sob as penas da lei, manterão, inclusive após a rescisão deste Instrumento, o mais completo e absoluto sigilo sobre quaisquer dados, materiais, pormenores, documentos, especificações técnicas e comerciais de produtos e de informações das demais Partes, ou de terceiros, de que venham a ter conhecimento ou acesso, ou que lhes venham a ser confiados, sejam relacionados ou não com a prestação/execução de serviços objeto deste Instrumento. A inobservância do disposto nesta Cláusula acarretará sanções legais respondendo a infratora e quem mais tiver dado causa à violação, no âmbito civil e criminal, salvo quando a divulgação for imposta por lei, por ordem judicial, por autoridade fiscalizadora ou, ainda, se fizer necessária para a elaboração de algum relatório ou processo diretamente relativo ao escopo dos serviços prestados.
      1. Excluem-se deste Instrumento as informações:
4. de domínio público; e,
5. que já eram do conhecimento da Parte receptora.

* 1. Se uma das Partes, por determinação legal ou em decorrência de ordem judicial ou de autoridade fiscalizadora, tiver que revelar algo sigiloso, conforme especificado na Cláusula 7.1 acima, sem prejuízo do atendimento tempestivo à determinação legal ou administrativa, imediatamente dará notícia desse fato à outra Parte e prestar-lhe-á as informações e subsídios que possam ser necessários para que, a seu critério, possa defender-se contra a divulgação de quaisquer das informações sigilosas.

1. **DECLARAÇÕES**
   1. As Partes declaram e garantem, individualmente e conforme aplicável, que:
2. são sociedades devidamente constituídas e validamente existentes de acordo com as leis brasileiras, possuindo capacidade e legitimidade para celebrar este Instrumento;
3. a celebração deste Instrumento e o cumprimento das obrigações nele previstas não requerem autorização de órgão ou autoridade pública ou de quaisquer terceiros, nem qualquer autorização societária ou prevista em regulamento que não tenha sido devidamente obtida;
4. não se utilizam e nunca se utilizaram de trabalho escravo ou infantil;
5. cumprem integralmente a legislação e regulamentação ambiental aplicável;
6. cumprem integralmente a legislação, regulamentação e políticas de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, incluindo, porém não se limitando, à Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;
7. possuem todas as licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;
8. cumprem integralmente a legislação trabalhista, principalmente as normas relativas à saúde e à segurança ocupacional e à inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil; e
9. não exploram ou tiram proveito criminoso da prostituição.
   1. O Titular e o Credor, conforme o caso, comprometem-se a não utilizar os Créditos Imobiliários depositados na Conta Fiduciária ou decorrentes de outros negócios realizados com a QI SCD para a realização de qualquer atividade que, de forma direta ou indireta, cause qualquer tipo de dano ambiental ou sinistro de qualquer natureza ao meio ambiente. Os conceitos de “dano ambiental” e “meio ambiente” abrangem, também, todos os temas regulados por normas específicas e correlatas, como, exemplificativamente, normas relativas à saúde pública, ordenamento urbano, patrimônio histórico-cultural e administração ambiental, as quais o Titular e o Credor se obrigam a cumprir.
      1. As Partes se obrigam, ainda, a (i) monitorar suas respectivas atividades de forma a identificar e mitigar impactos ambientais não antevistos no momento da assinatura deste Instrumento; e (ii) monitorar as atividades de seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, à legislação social e trabalhista, às normas de saúde e segurança ocupacional, bem como à inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.
   2. Adicionalmente, as Partes declaram e garantem, em relação a si próprios e a seus administradores, diretores, funcionários e agentes, bem como seus sócios, controladores e sociedades controladas e coligadas, conforme aplicável, que:
10. observam e cumprem as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei n.º 2.848/1940, pela Lei nº 12.846/2013, pelo *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e pelo *UK Bribery Act*, conforme aplicáveis (“Regras Anticorrupção”), comprometendo-se a não praticar qualquer ato que constitua violação a qualquer das Regras Anticorrupção;
11. conduzem e continuarão conduzindo, durante a vigência deste Instrumento, suas práticas comerciais de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis;
12. têm implementado um programa de conformidade e treinamento razoavelmente eficaz na prevenção e detecção de violações às Regras Anticorrupção;
13. no melhor de seu conhecimento, não são partes em qualquer processo administrativo ou judicial em razão da prática de atos ilícitos ou crimes previstos nas Regras Anticorrupção;
14. não violaram, violam ou violarão qualquer dispositivo das Regras Anticorrupção; e
15. têm ciência de que qualquer atividade que viole as Regras Anticorrupção é proibida e conhece as consequências possíveis de tal violação.
    1. Durante a vigência deste Instrumento, as Partes não poderão oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de terceiros, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção sob as Regras Anticorrupção aplicáveis, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste Instrumento, ou de outra forma que não relacionada a este Instrumento, devendo garantir, ainda, que seus administradores, funcionários, prepostos, agentes, sócios, controladores, controladas e coligadas ajam da mesma forma.
    2. As declarações e garantias das Partes contidas neste Instrumento deverão permanecer verdadeiras, completas e suficientes durante toda a vigência deste Instrumento.
    3. É de exclusiva responsabilidade de cada Parte, todas e quaisquer sanções impostas como consequência da inobservância da legislação ou regulamentação que lhes é aplicável, e por todos e quaisquer danos causados ao meio ambiente em decorrência do exercício de suas atividades ou sinistros de qualquer natureza. A responsabilidade de cada Parte pelas sanções ou danos aqui referidos, causados ou originados durante a vigência deste Instrumento, permanece ainda que seus efeitos sejam conhecidos ou ocorram após o seu término.
16. **COMUNICAÇÕES** 
    1. Todas as comunicações relativas a este Instrumento deverão ser realizadas por meio da Plataforma QI ou conforme os dados constantes abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Instrumento:

1. Se para o Titular:

Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Avenida Raja Gabaglia, nº 2.000, Sala 806, Pavimento 8, Bloco 1, Alpes

Belo Horizonte/MG

CEP 30.494-170

At.: [\*]

Tel.: ([\*]) [\*]

E-mail: [\*]

1. Se para o Credor:

Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, Sala 141, Vila Olímpia

São Paulo/SP

CEP 04.551-010

At.: Cesar Reginato Ligeiro

Tel.: (11) 94501-1742

E-mail: cesar@basesecuritizadora.com

1. Se para a QI SCD:

QI Sociedade de Crédito Direto S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, conjunto 12, sala A, Jardim Paulistano

São Paulo/SP

CEP 01452-000

At.: Marcelo Buosi

Tel.: (11) 2626-0447

E-mail: escrow@qitech.com.br

* 1. Todas as comunicações relativas a este Instrumento deverão ser feitas por escrito e serão consideradas entregues: (i) na data da transmissão, caso realizadas por meio da Plataforma QI, (ii) quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; (iii) após 5 (cinco) dias contados da postagem de carta com aviso de recebimento à pessoa a ser notificada; ou (iv) no caso de comunicações feitas por correio eletrônico, na data de recebimento da confirmação de que a mensagem foi efetivamente recebida. A mudança de qualquer dos dados acima deverá ser prontamente comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seus dados alterados.

1. **DISPOSIÇÕES GERAIS**
   1. As Partes acordam que o Anexo I poderá ser atualizado, de tempos em tempos, sem a necessidade de aditamento ao presente Instrumento, bastando o encaminhamento do referido Anexo atualizado pelo Credor à QI SCD.
      1. Qualquer atualização do Anexo I nos termos da Cláusula 10.1 acima substituirá o antigo, para todos os efeitos, a partir da data de recebimento pela QI SCD.
   2. A omissão ou tolerância das Partes, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste Instrumento, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.
   3. Eventuais inclusões de outras cláusulas, exclusões ou alterações das já existentes, serão consignadas em aditivo devidamente assinado pelas Partes, que passará a fazer parte integrante deste Instrumento.
   4. Qualquer disposição do presente Instrumento que venha a ser considerada nula ou inexequível, não afetará as demais disposições aqui contidas, as quais permanecerão válidas e em pleno vigor e eficácia.
   5. As Partes são consideradas contratantes independentes e nada do presente Instrumento criará qualquer outro vínculo entre elas, seja pelo aspecto empregatício, seja por quaisquer outros aspectos, tais como agente comercial, sociedade subsidiária, representação legal ou associação de negócios.
   6. Nenhuma das Partes poderá ceder, transferir ou caucionar para terceiros, total ou parcialmente, os direitos e obrigações decorrentes deste Instrumento, sem o prévio consentimento por escrito das outras Partes, exceção ao disposto na Cláusula 4.15.
   7. O presente Instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável e representa o acordo integral entre as Partes, substituindo todas as garantias, condições, promessas, declarações, contratos e acordos verbais ou escritos, anteriores sobre o objeto deste Instrumento.
   8. As Partes reconhecem, expressamente, que a execução/prestação dos serviços ora contratados não gerará qualquer relação de emprego entre as Partes ou seus empregados ou prepostos.
   9. Os Contratantes reconhecem, neste ato, que os serviços ora contratados estão sujeitos às leis, normas, costumes, procedimentos e práticas que poderão ser alterados. Na hipótese de ocorrer uma alteração na legislação que no todo ou em parte limite à prestação do serviço ora contratado, a QI SCD deverá solicitar aos Contratantes novas instruções quanto aos procedimentos a serem tomados para o cumprimento das obrigações contraídas por meio deste Instrumento, que sejam de comum acordo entre as Partes.
   10. Este Instrumento obriga as Partes e seus sucessores, não podendo ser alterado a não ser por escrito, com a assinatura de todas as Partes.
   11. Fica expressamente vedado aos Contratantes a utilização dos termos deste Instrumento em divulgação ou publicidade, bem como, o uso do nome, marca e logomarca da QI SCD, para qualquer finalidade e em qualquer meio de comunicação, quer seja na mídia impressa, escrita, falada ou eletrônica, incluindo-se, porém, sem se limitar, a publicação em portfólio de produtos e serviços, links, etc., sendo que a sua infração poderá ensejar a rescisão automática do presente Instrumento, a critério da QI SCD, além de sujeitar-se o Titular e o Credor, conforme o caso, ao pagamento da multa contratual e perdas e danos que forem apuradas. A QI SCD declara-se ciente de que os CRI emitidos pelo Credor serão objeto de oferta pública no mercado de capitais e, desde já reconhece e anui que referências ao presente Instrumento sejam feitos nos documentos relativos à emissão e oferta dos CRI.
   12. Os casos fortuitos e de força maior são excludentes da responsabilidade das Partes, nos termos do artigo 393 do Código Civil Brasileiro.

* 1. Cada uma das Partes garante à outra Parte, na data de celebração deste Instrumento: (i) que a celebração do presente Instrumento e a assunção de todas as obrigação aqui estabelecidas foram devidamente autorizadas por todos os atos societários necessários, e que está investida de todos os poderes e autoridade para firmar e cumprir as obrigações aqui previstas e consumar as transações aqui contempladas; e, (ii) que a assinatura e o cumprimento do presente Instrumento não conflitam com, ou constituem um inadimplemento, ou violam qualquer direito de terceiros, lei ou regulamento aplicável ou, ainda, resultam em violação, descumprimento ou inadimplemento de qualquer contrato, instrumento ou documento do qual seja parte ou pelo qual tenha qualquer ou quaisquer de suas propriedades vinculadas e/ou afetadas, nem na necessidade de obter qualquer autorização nos termos de qualquer contrato, instrumento ou documento do qual seja parte, ou pelo qual tenha qualquer ou quaisquer de suas propriedades vinculadas e/ou afetadas.
  2. As Partes declaram que tiveram prévio conhecimento de todas as cláusulas e condições deste Instrumento, concordando expressamente com todos os seus termos.
  3. As Partes declaram e reconhecem que o presente Instrumento constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil, podendo ser executado tão logo se torne exigível, independentemente de aviso ou notificação.
  4. Na hipótese de violação por qualquer das Partes das obrigações previstas neste Instrumento, as demais Partes, isolada ou conjuntamente, conforme o caso, poderão requerer a execução específica de obrigação de fazer, conforme estabelecido nos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de receber indenização pelas perdas e danos advindos de tal violação.
  5. As Partes expressamente anuem com a formalização deste Instrumento por meio de todas as formas em direito admitidas, incluindo meios eletrônicos e digitais como válidos e plenamente eficazes, ainda que seja estabelecida assinatura e aceitação eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP – Brasil, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil.
  6. O presente Instrumento é regido exclusivamente pela legislação brasileira e deverá ser interpretado de acordo com esta.

1. **Solução de Controvérsias**
   1. As Partes elegem o Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para conhecer e dirimir quaisquer questões relacionadas com o presente Instrumento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne.

E, por estarem justas e contratadas, assinam as Partes o presente Instrumento eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [\*] de [\*] de 2021.

*(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(Segue a página de assinaturas)*

*(Página de assinaturas do Contrato de Prestação de Serviço de Cobrança de Recursos e Outras Avenças Nº [.], celebrado em [--] de [--] de 2021, entre a Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., QI Sociedade de Crédito Direto S.A. e a Aurora Empreendimentos Imobiliários Ltda.)*

**AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |



**BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

**QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome:  Cargo: |  | Nome:  Cargo: |

Testemunhas:

|  |  |
| --- | --- |
| 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  CPF: | 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  CPF: |

**Anexo I**

**Contrato de Prestação de Serviço de Cobrança de Recursos e Outras Avenças Nº [\*]**

**RELAÇÃO DE CONTAS AUTORIZADAS**

Data da última atualização: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **#** | **Instituição** | **Conta** | **Titularidade** | **CNPJ/CPF** |
| [...] | [...] | [...] | [...] | [...] |
| [...] | [...] | [...] | [...] | [...] |