

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MONITORAMENTO DE CARTEIRA DE CRÉDITOS

(413ª, 414ª, 415ª e 416ª Séries da 1ª Emissão da Forte Securitizadora S.A.)

I – PARTES:

- 1. FORTE SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos 213, conjunto 41, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.979.898/0001-70, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Contratante");
- 2. CONVESTE AUDFILES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Rua 72, nº 325, 13º Andar, Ed. Trend Office, Jardim Goiás, Goiânia/GO, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.758.816/0001-60, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Contratada"); e
- 3. LOTEAMENTO NOVA ITABUNA SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 20.932.764/0001-22, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Alameda Salvador, nº 1.057, Cond. Salvador Shopping Business, Torre América, Salas 1501 a 1504, Caminho das Árvores, CEP 41820-790, neste ato representada na forma de seu contrato social ("SPE Nova Itabuna");
- 4. LOTEAMENTO NOVO HORIZONTE SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 21.996.929/0001-92, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Alameda Salvador, nº 1.057, Cond. Salvador Shopping Business, Torre América, Salas 1501 a 1504, Caminho das Árvores, CEP 41820-790, neste ato representada na forma de seu contrato social ("SPE Novo Horizonte");
- 5. LOTEAMENTO TOP PARK SÃO FRANCISCO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 26.808.164/0001-33, com sede na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, na Alameda Salvador, nº 1.057, Cond. Salvador Shopping Business, Torre América, Salas 1501 a 1504, Caminho das Árvores, CEP 41820-790, neste ato representada na forma de seu contrato social ("SPE São Francisco" e, em conjunto com a SPE Nova Itabuna e a SPE Novo Horizonte, doravante as "Intervenientes Anuentes");
- 6. AC CAPITAL SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Rua Fidêncio Ramos, 195, Cj. 72, Vila Olímpia, São Paulo – SP, CEP: 04.551-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.386.025/0001-97, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (AC CAPITAL).

(A Contratante, a Contratada e as Intervenientes Anuentes, quando em conjunto, adiante designadas como "Partes" e, cada qual individual e indistintamente, como "Parte")

CONSIDERANDO QUE:

- a) as Intervenientes Anuentes e a Contratante, entre outras partes, celebraram, nesta data, o *"Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças"* ("Contrato de Cessão"), por meio do qual as Intervenientes Anuentes (i) cederam à Contratante os respectivos Créditos Imobiliários, decorrentes de Contratos Imobiliários e representados pelas respectivas CCI, e (ii) cederam e prometeram ceder fiduciariamente à Contratante os Créditos Imobiliários Totais decorrentes dos respectivos Contratos Imobiliários atuais e futuros;
- b) As Intervenientes Anuentes são empreendedoras e desenvolvedoras dos respectivos Empreendimentos, quais sejam: **(i)** a SPE Nova Itabuna está desenvolvendo loteamentos urbanos denominados "Top Park" e "Top Park II", localizados em Itabuna/BA, desenvolvidos nos moldes da Lei nº 6.766/79 (matrículas nº 31.564 e 35.265, respectivamente, ambas do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Itabuna, Estado da Bahia), constituídos por 944 (novecentos e quarenta e quatro) lotes e 753 (setecentos e cinquenta e três) lotes (primeira fase), respectivamente; **(ii)** a SPE Novo Horizonte está desenvolvendo o Loteamento urbano denominado "Novo Horizonte", localizado em Alagoinhas/BA, nos moldes da Lei nº 6.766/79, no imóvel objeto da matrícula nº 16.113, do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Alagoinhas, Estado da Bahia, constituído por 426 (quatrocentos e vinte e seis) lotes residenciais; e **(iii)** a SPE São Francisco está desenvolvendo o Loteamento urbano denominado "São Francisco", localizado em Bom Jesus da Lapa/BA, nos moldes da Lei nº 6.766/79, no imóvel objeto da matrícula nº 22.645, do Registro de Imóveis da Comarca de Jesus da Lapa, Estado da Bahia, constituído por 375 (trezentos e setenta e cinco) lotes residenciais (em conjunto "Empreendimentos");
- c) A celebração do Contrato de Cessão trata meramente de uma operação financeira de captação de recursos viabilizada pela cessão dos Créditos Imobiliários para que estes deem lastro aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 413ª, 414ª, 415ª e 416ª Séries de sua 1ª Emissão a emitidos pela Contratante, e, por sua força, a Contratante assumirá apenas a posição de credora dos Créditos Imobiliários e de credora fiduciária dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, o que abrange os direitos e ações relativos aos Créditos Imobiliários Totais, inclusive eventuais garantias, permanecendo as Intervenientes Anuentes responsáveis por todas as obrigações assumidas perante os Devedores no âmbito dos Contratos Imobiliários e/ou terceiros em relação aos Empreendimentos Imobiliários ou à comercialização dos Lotes, não havendo qualquer transferência de posição contratual entre Intervenientes Anuentes e Contratante;
- d) convencionou-se na Cláusula Terceira (Cláusula 3.6) do Contrato de Cessão que a administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais caberão às Intervenientes Anuentes ou a terceiro contratado por esta, ficando a Contratante encarregada de contratar, a custo das Intervenientes Anuentes, um *Servicer* para monitorar os serviços por ela prestados;
- e) neste mesmo sentido, a Contratada já prestou à Contratante os serviços de auditoria financeira, auditoria de formalização e de implantação da carteira de Créditos Imobiliários

Totais de titularidade das Intervenientes Anuentes ("Auditoria"), e as Partes agora desejam celebrar o presente instrumento para formalizar a contratação da Contratada para prestar os serviços de monitoramento dos Créditos Imobiliários Totais, de acordo com os termos e condições do Contrato de Cessão e deste instrumento;

f) este instrumento é parte integrante da operação de emissão dos CRI acima indicados, e portanto sempre será interpretado juntamente aos demais Documentos da Operação. Termos iniciados por letra maiúscula e constantes deste instrumento terão o significado que lhes foi atribuído pelo Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação, a não ser que aqui diversamente indicado;

convencionou-se na Cláusula 3.5.1 do Contrato de Cessão que as Intervenientes Anuentes contratariam a AC CAPITAL para a realizar a administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários. Nesse sentido, a AC CAPITAL realizará a administração e cobrança dos empreendimentos "Top Park" e "Top Park II" desenvolvidos pela Interveniente Anuente SPE Nova Itabuna, conforme determinado no "Contrato De Prestação De Serviços De Gestão de Carteira De Créditos" (Contrato de Gestão). Destarte, a remuneração da Contratada está relacionada a existência do Contrato de Gestão, conforme descrito na cláusula Terceira do presente contrato;

g) Fica estabelecido as seguintes definições para o presente termo:

- (i) Devedores: Estabelecidos no item "g)" dos considerandos do Contrato de Cessão;
- (ii) Contratos Imobiliários: Estabelecidos no item "g)" dos considerandos do Contrato de Cessão; Contratos de compra e venda firmados entre os Devedores (adquirentes das unidades imobiliárias) e as Intervenientes Anuentes, incluso os seus termos aditivos, distratos e de cessão de direitos;
- (iii) Critérios de Elegibilidade: Estabelecidos no item 4.7.1 do Contrato de Cessão;
- (iv) Contratos Ativos: Venda ativa, ou seja, os Contratos Imobiliários firmados com Devedores com fluxo na carteira (parcelas com recebimento). Deixa de ser ativo o Contrato Imobiliário que é distratado.
- (v) Gestão dos Contratos Imobiliários / Gestão da Carteira: Administração e cobrança dos Contratos Imobiliários.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos*" ("Contrato de Monitoramento"), que se regerá de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA

OBJETO

Cláusula 1.1 – Objeto

O presente Contrato de Monitoramento tem por objeto a prestação de serviços por parte da Contratada para verificação dos recebíveis das Intervenientes Anuentes relativos aos Contratos Imobiliários por elas firmados, inclusive acompanhamento dos Créditos Imobiliários Totais, relativos ao Empreendimento Imobiliário. Constitui parte integrante do

serviço, o monitoramento e acompanhamento:

- (i) da prestação de serviços de administração dos Contratos Imobiliários pelas Intervenientes Anuentes ou empresa por esta indicada,
- (ii) do pagamento ou inadimplência dos Créditos Imobiliários Totais pelos Devedores,
- (iii) dos mecanismos de controle de Garantias que se refiram aos Contratos Imobiliários e aos Créditos Imobiliários Totais, indicados no Contrato de Cessão, e
- (iv) da gestão de Devedores inadimplentes pelas Intervenientes Anuentes, tudo nos termos, condições e forma previstos neste Contrato de Monitoramento e no Contrato de Cessão.
- (v) Realizar auditoria de formalização e implantação de Novos Contratos Imobiliários e de Alterações Contratuais que perfaz a análise e certificação dos documentos de vendas formalizados entre as Intervenientes Anuentes e os Devedores das unidades imobiliárias, bem como análise de informações inseridas no sistema de gestão das Intervenientes Anuentes em relação aos Créditos Imobiliários Totais com o intuito de identificar possíveis divergências.

Cláusula 1.2 – Atribuições da Contratada

Considerando o objeto deste Contrato de Monitoramento, são atribuições da Contratada, as quais devem necessariamente refletir e dar continuidade ao trabalho de auditoria financeira e de formalização realizado pela Contratada previamente à liquidação da Operação:

- (i) Evolução dos Créditos Imobiliários Totais: Evoluir os Créditos Imobiliários em sistema automatizado de processamento de dados, assegurando a aplicação, às prestações e aos saldos devedores, dos juros, encargos e índices de reajustamento neles estabelecidos;
- (ii) Atualização dos Saldos Devedores: Realizar, mensalmente, o cálculo da evolução de saldo devedor devido pelos Devedores nos termos dos Contratos Imobiliários em seu sistema de controle de recebíveis, com base nas condições efetivamente contratadas e dos pagamentos realizados pelos Devedores (incluindo antecipações), mediante a aplicação dos índices de correção monetária estabelecidos nos respectivos instrumentos e a dedução dos valores correspondentes às amortizações realizadas;
- (iii) Acompanhamento e Conciliação de Contas Correntes: Acompanhar, mediante verificação dos extratos da conta de nº 26440-3, da agência nº 0393, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S/A - 341, de titularidade da Contratante ("Conta Centralizadora") e das contas de nº 28257-9 e 28258-7, da agência nº 0393, mantidas junto ao Banco Itaú Unibanco S/A - 341, de titularidade da SPE Nova Itabuna; conta de nº 27893-2, da agência nº 0393, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S/A - 341, de titularidade da SPE Novo Horizonte; e conta de nº 27895-7, da agência nº 0393, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S/A - 341, de titularidade da SPE São Francisco (em conjunto, "Contas Arrecadadoras"), inclusive por meio de conciliação com os boletos enviados pelas Intervenientes Anuentes, a arrecadação/pagamento das prestações mensais dos Contratos Imobiliários, com o objetivo de acompanhar o nível de adimplência dos Créditos Imobiliários por parte dos Devedores e, em caso de dúvidas, obter o apoio e esclarecimento imediato por parte das Intervenientes Anuentes;

(iv) Indicação dos Créditos Imobiliários Totais Inadimplentes: Indicar para a Contratante os créditos inadimplentes objeto das carteiras analisadas;

(v) Auditoria, Implantação e Evolução de Novos Contratos Imobiliários e de Alterações Contratuais: Realizar auditoria de formalização, auditoria financeira, implantar, cadastrar e evoluir novos Contratos Imobiliários referentes à venda de unidades anteriormente em estoque, e Contratos Imobiliários que sofreram alterações contratuais decorrentes de transferências/cessões ou sub-rogações a novos Devedores, renegociações, termos aditivos, acordos e outros eventos de similar características;

(vi) Acompanhamento de Mecanismos de Garantia: Indicar à Contratante e às Intervenientes Anuentes a conformidade dos mecanismos de Garantias descritos no Contrato de Cessão, conforme cláusula 4.9 do Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, a verificação das Razões de Garantia e dos Critérios de Elegibilidade, e o controle de classificação dos Créditos Imobiliários Totais entre garantia e lastro da Operação;

(vii) Apoio Operacional Documental: Preencher os modelos fornecidos pelas Intervenientes Anuentes relativos à formalização de termos de quitação e liberação de garantias a Devedores ou às Intervenientes Anuentes no âmbito dos Contratos Imobiliários, tudo conforme solicitações da Contratante. Prestar apoio na elaboração dos documentos, quando solicitado pelas Intervenientes Anuentes, bem como revisar toda documentação que será encaminhada e assinada pela Contratante;

(viii) Guarda e Manutenção de Documentos: Guarda e manutenção exclusivamente de forma digital de toda documentação sob seu controle em decorrência da prestação dos serviços contratados pela Contratante;

(ix) Relatórios: elaborar, emitir e enviar à Contratante: (i) até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, Relatório de Antecipações contendo todas as antecipações relacionadas aos Créditos Imobiliários Totais; e (ii) até o dia 15 (quinze) de cada mês, a Base de Dados e o Relatório-Resumo Mensal completo ("Máscara") contendo todas as informações gerenciais sobre o comportamento dos Créditos Imobiliários Totais, que deverão necessariamente contemplar os resultados da prestação de serviços de todos os itens acima, sempre nos moldes e forma requeridos pela Contratante de tempos em tempos; e

(x) Comunicação da cessão de direitos, quitação, antecipação, amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada: Comunicar a Contratante do efetivo pagamento dos Devedores em caso de qualquer cessão de direitos, quitação, antecipação, amortização extraordinária e/ou liquidação antecipada a serem apontados nos relatórios, conforme item ix acima.

Cláusula 1.3. – Obrigações de Gestão dos Contratos Imobiliários

Sem prejuízo das demais obrigações previstas no presente Contrato de Monitoramento, compete às Intervenientes Anuentes e a AC CAPITAL as atividades de gestão dos Créditos Imobiliários Totais e dos Contratos Imobiliários, quais sejam ("Gestão da Carteira"):

- (i) Atendimento aos Devedores: O atendimento pessoal aos Devedores para a prestação de esclarecimentos ou informações a respeito da evolução dos Créditos Imobiliários Totais decorrentes dos Contratos Imobiliários, do Empreendimento em si e de suas obras, bem como fornecimento de saldos para quitação ou informações relacionadas à cessão dos Créditos Imobiliários Totais;
- (ii) Envio de Boletos aos Devedores: As Intervenientes Anuentes continuarão responsáveis pelo envio de boletos aos Devedores, sempre objetivando o recebimento dos Créditos Imobiliários Totais exclusivamente nas contas correntes da Operação, o que deverá ser feito nos termos do Contrato de Cessão;
- (iii) Implantação e Evolução dos Créditos Imobiliários Totais: Independentemente dos serviços prestados pela Contratada, as Intervenientes Anuentes continuarão responsáveis por realizar, diariamente a implantação das vendas novas em seu sistema e mensalmente, o cálculo da evolução de saldo devedor devido pelos Devedores nos termos dos Contratos Imobiliários e a implantação das vendas diariamente no sistema de gestão de recebíveis para monitoramento da Contratada;
- (iv) Comunicação de Quitação: Comunicar à Contratada, em até 5 (cinco) dias úteis a contar do efetivo pagamento pelos Devedores, sobre casos de quitação para que a Contratada possa preencher a minuta dos competentes termos de quitação e/ou liberação de garantia, conforme item vii da cláusula 1.2;
- (v) Cobrança dos Devedores Inadimplentes: As Intervenientes Anuentes continuarão responsáveis pelos serviços de cobrança dos Devedores inadimplentes, os quais serão realizados de acordo com sua régua de cobrança. Caso, a qualquer momento durante a operação de securitização, a Contratante julgar que a régua de cobrança utilizada pelas Intervenientes Anuentes está inadequada para a eficiente recuperação da inadimplência dos Créditos Imobiliários Totais, a Contratante indicará uma nova régua de cobrança, que deverá ser imediatamente adotada pelas Intervenientes Anuentes;
- (vi) Interrupção dos Serviços: As Intervenientes Anuentes não poderão interromper os serviços de administração dos Créditos Imobiliários Totais, sem a prévia e expressa anuência da Contratante, sendo que em caso de autorização de interrupção pela Contratante, as Intervenientes Anuentes deverão continuar a prestação de serviços até que o novo administrador assuma integralmente os serviços de administração dos Créditos Imobiliários Totais. Na situação de troca de administração dos Créditos Imobiliários Totais, as Intervenientes Anuentes se obrigam a comunicar os Devedores, por meio de carta registrada, o novo número de atendimento do novo responsável pela administração dos Créditos Imobiliários Totais, podendo a Contratada fazer tal comunicação, ao critério da Contratante, no caso de inércia das Intervenientes Anuentes, sem prejuízo da obrigatoriedade das Intervenientes Anuentes em reembolsar a Contratada por todos os custos por ela incorridos, além dos seus honorários;
- (vii) Guarda e manutenção dos documentos: Guarda e manutenção de toda

documentação física e digital que esteja na sua posse ou sob seu controle em decorrência da gestão da carteira;

(viii) Cessão de Direitos e Obrigações: As Intervenientes Anuentes deverão comunicar a Contratada previamente sobre a cessão de direitos e obrigações junto aos Devedores, sob pena de ser responsabilizada pelas perdas e prejuízos eventualmente causados à Contratante, Intervenientes Anuentes ou Operação em razão de eventuais alterações nos termos dos Contratos Imobiliários, de forma que caberá à Contratada informar a Contratante acerca da intenção da cessão de direitos e obrigações, nos termos da Cláusula 1.2, itens e ix e x deste termo. A não concordância da Contratante sobre os termos de uma cessão de direitos e obrigações poderá gerar a obrigação de recompra do respectivo Crédito Imobiliário nos termos do Contrato de Cessão e à critério da Contratante;

(ix) Renegociação e Aditamento dos Contratos Imobiliários: A renegociação e aditamento dos Contratos Imobiliários deverão ser comunicados de imediato à Contratada para regularização e monitoramento; e

(x) Fornecimento de informações e documentos para implantação dos Contratos Imobiliários pela Contratada: As Intervenientes Anuentes se obrigam a fornecer todos os documentos, informações, quadros resumo ou fichas de implantação relativas (i) aos Créditos Imobiliários Totais existentes à Contratada até a data de início da execução dos serviços pela Contratada, e (ii) aos Créditos Imobiliários Totais que vierem a existir a partir de então dentro de até 30 (trinta) dias da celebração dos Contratos Imobiliários correspondentes.

(xi) A AC CAPITAL somente se torna responsável pela gestão e administração dos empreendimentos “Top Park” e “Top Park II” desenvolvidos pela Interveniente Anuente SPE Nova Itabuna, nos termos do Contrato de Gestão.

(xii) As Intervenientes Anuentes SPE Nova Itabuna, SPE Novo Horizonte e SPE São Francisco poderão delegar as obrigações descritas nesta cláusula à Contratada ou a outra empresa de gestão e cobrança, ou poderão a qualquer tempo assumir diretamente as atividades de gestão, independentemente da anuência da Contratante.

CLÁUSULA SEGUNDA MODO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

Cláusula 2.1 – Início da Execução dos Serviços

O início da execução dos serviços previstos neste Contrato de Monitoramento, pela Contratada, dar-se-á imediatamente após a primeira liquidação financeira dos CRI.

Os serviços deste Contrato de Monitoramento não se confundem com a Auditoria e Implantação já realizados pela Contratada em fase de pré-liquidação da Operação, de forma que é vedado qualquer tipo de compensação entre os pagamentos devidos pela Auditoria e Implantação realizados anteriormente e pelos serviços previstos neste Contrato.

Cláusula 2.2 – Contratação de Terceiros

Os serviços serão executados diretamente pela Contratada, sendo-lhe, entretanto, permitido subcontratar terceiros sob autorização da Contratante, mas independentemente de autorização das Intervenientes Anuentes. Na eventualidade de a Contratada efetuar referida subcontratação, tal fato não liberará a Contratada de sua responsabilidade pela prestação dos serviços previstos neste instrumento, nem tampouco implicará a existência de relação contratual entre as Intervenientes Anuentes ou a Contratante e o subcontratado, permanecendo a Contratada responsável pelo integral cumprimento das obrigações previstas neste Contrato de Monitoramento, bem como respondendo integralmente perante a Contratante e as Intervenientes Anuentes por quaisquer danos ou passivos originados por tais subcontratações, nos termos da Cláusula 2.4 abaixo, no exercício das atividades ora avençadas.

Cláusula 2.3 - Local de Prestação dos Serviços

Os serviços serão prestados nas instalações da Contratada, situada na Rua 72, nº 325, Ed. Trend Office Home, 13º andar, Jd. Goiás, Goiânia – GO, CEP: 74.805-480, ou outros locais que forem estabelecidos por mútuo acordo entre as Partes, ainda que não previstos neste Contrato.

Os custos decorrentes da prestação dos serviços em localidade diversa da acima descrita, tais como viagens e hospedagem da equipe da Contratada, serão suportados pelas Intervenientes Anuentes, nos termos da Cláusula 3.2., abaixo.

Cláusula 2.4 – Pessoal

A Contratante e as Intervenientes Anuentes indicarão pelo menos um profissional, de seus respectivos quadros de funcionários, para manter relacionamento com a Contratada, o qual deverá ter plenas condições de discutir sobre a “Gestão da Carteira e Contas a Receber”.

(i) Será de responsabilidade da Contratada disponibilizar equipe interna para assegurar a correta execução dos serviços a ela incumbidos.

(ii) Nenhum vínculo empregatício ou societário se estabelecerá, sob nenhuma modalidade e em qualquer hipótese, entre Contratante e Intervenientes Anuentes e a equipe interna da Contratada.

(iii) A Contratada deverá responder pelas obrigações trabalhistas previdenciárias tributárias e cíveis relativamente ao pessoal que mobilizar para a realização dos serviços contratados, eximindo a Contratante e as Intervenientes Anuentes de toda responsabilidade acessória, subsidiária ou solidária dos profissionais registrados pela Contratada. De igual modo, a Contratada é a única responsável pelos serviços autônomos de terceiros a quem atribua serviços relacionados ao objeto do presente. Caso a Contratante ou as Intervenientes Anuentes sejam obrigadas a indenizar ou de qualquer forma venha despendar qualquer quantia em favor de funcionários procuradores prepostos ou terceiros contratados pela

Contratada, deverá esta, imediatamente após o recebimento de comunicação neste sentido, reembolsá-la(s) do correspondente valor, incluindo juros, correções e honorários eventualmente incidentes sobre o valor principal.

(iv) As Partes reconhecem inexistir, entre si, vínculos societários, fiscais, trabalhistas ou previdenciários, não conferindo este Contrato, direta ou indiretamente, poder a qualquer das Partes para imputar à outra ou a empresas controladoras e controladas o cumprimento de obrigações perante terceiros.

Cláusula 2.5 – Não Exclusividades na Prestação dos Serviços

A prestação dos serviços objeto do presente Contrato de Monitoramento pela Contratada dar-se-á em caráter não exclusivo.

Cláusula 2.6 – Guarda e Custódia

Será de responsabilidade das Intervenientes Anuentes a guarda e custódia física, durante o prazo mínimo exigido pela legislação fiscal (i) dos comprovantes de pagamento pelos Devedores; (ii) dos dossiês individuais de crédito; e (iii) de todos os demais documentos relacionados aos Créditos Imobiliários.

Cláusula 2.7 – Pagamentos dos Créditos Imobiliários

Todos os pagamentos de responsabilidade dos Devedores, inclusive os referentes às prestações em atraso, deverão ser efetuados por meio de boletos de cobrança e diretamente creditados na Conta Centralizadora ou Conta Arrecadadora indicada no Contrato de Cessão, sendo vedado à Contratada receber diretamente quaisquer valores pagos pelos Devedores ou por terceiros, salvo expresso consentimento da Contratante.

Na hipótese de recebimento, pela Contratada, de quaisquer valores, sem o prévio consentimento da Contratante, conforme mencionado acima, o valor indevidamente recebido deverá ser repassado à Contratante no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis.

CLÁUSULA TERCEIRA REMUNERAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

Cláusula 3.1 – Remunerações

a) Loteamento Nova Itabuna Spe

Haverá por parte da CONTRATADA o monitoramento dos Créditos Imobiliários Totais dos Empreendimentos Imobiliários dos itens “a.1” e “a.2”, cujos Contratos Imobiliários estão atualmente ativos, ou para os Contratos Imobiliários futuros, e faturados conforme abaixo.

a.1) Empreendimento “Top Park I”

O valor mensal para o serviço seguirá conforme tabelas abaixo, de acordo com a faixa de preços:

Monitoramento	Valor mensal
Monitoramento de até 667 unidades ativas do Empreendimento Imobiliário – fixo mensal	R\$ 3.001,50
A partir de 668 unidades ativas – a acrescentar no fixo mensal.	R\$ 4,50

a.2) Empreendimento “Top Park II”

O valor mensal para o serviço seguirá conforme tabelas abaixo, de acordo com a faixa de preços:

Monitoramento	Valor mensal
Monitoramento de até 667 unidades ativas do Empreendimento Imobiliário – fixo mensal	R\$ 3.001,50
A partir de 668 unidades ativas – a acrescentar no fixo mensal.	R\$ 4,50

Os valores estabelecidos nos itens “a.1” e “a.2”, ficam vinculados ao Contrato de Gestão firmado entre a Interveniente Anuente SPE Nova Itabuna e a AC CAPITAL. Entretanto, caso haja rescisão do Contrato de Gestão com a AC CAPITAL, os valores aqui estabelecidos deverão ser considerados conforme item “b” e subitens “b.1” e “b.2” abaixo, no que tange a **cada** empreendimento.

b) Loteamento Top Park São Francisco Spe Ltda e Loteamento Novo Horizonte Spe Ltda

b.1) Implantação de Novas Vendas

Sempre que ocorrer novas vendas após a carteira inicialmente implantada, inclusive aquelas objeto de distrato e nova negociação, os novos Contratos Imobiliários passarão por auditoria financeira e de formalização, e serão implantados no sistema automatizado de processamento de dados da Contratada as informações a eles relativas, sendo que as Partes ajustam que incidirá a cobrança do valor indicado na tabela abaixo:

Implantação	Valor por Contrato
Valor por contrato	R\$ 25,00

b.2) Monitoramento da Carteira

O monitoramento se dará em relação aos Créditos Imobiliários Totais dos Empreendimentos Imobiliários, cujos Contratos Imobiliários estão atualmente ativos, ou para os Contratos Imobiliários futuros, a serem faturados conforme tabela de preços abaixo:

Monitoramento	Valor mensal
Monitoramento de até 500 unidades ativas do Empreendimento Imobiliário – fixo mensal	R\$ 3.500,00
A partir de 501 unidades ativas – a acrescentar no fixo mensal.	R\$ 7,00

3.1.1. Data de pagamento

O pagamento mensal deverá ser realizado na mesma data acordada para pagamento das despesas relativas à operação de crédito pela Contratante, à Contratada, por meio da Conta Centralizadora dos recursos, referente aos contratos geridos no mês anterior.

3.1.2. Condições Gerais

Os valores contidos na Cláusula 3.1 deste Instrumento deverão ser pagos líquidos de impostos (COFINS, PIS, ISSQN e demais tributos que venham a recair sobre o serviço) pois tais valores são considerados tendo a base da tributação por dentro do preço estabelecido para o serviço (Gross-Up). A soma dos encargos fiscais/tributários deve totalizar a alíquota de 11,15% (onze inteiros e quinze centésimos por cento) sendo: (i) 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) referente ao PIS; (ii) 3% (três por cento) referente ao COFINS; (iii) 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) referente ao IRPJ; (iv) 1% (um por cento) referente ao CSLL; e (v) 5% (cinco por cento) referente ao ISS. Sem prejuízo do exposto acima, os tributos que prevejam retenção na fonte serão retidos na fonte pela Contratada por ser substituto tributário.

Os preços acima fixados abrangem o pagamento de todas as despesas da Contratada, bem como todas as responsabilidades decorrentes de encargos fiscais/tributários, tais como, mas não apenas, imposto de renda retido na fonte (IRRF), exigências legais de ordem trabalhista, previdenciária, securitária e quaisquer outras resultantes da prestação de serviços ora avençadas, e correrão por conta exclusiva da Contratada.

Cláusula 3.2 - Formas de Pagamento

A Contratada apresentará à Contratante e às Intervenientes Anuentes, mensalmente, fatura contendo discriminação dos serviços prestados, excluídas eventuais penalidades aplicadas à Contratada nos termos deste instrumento, bem como das despesas extraordinárias e reembolsáveis incorridas no mês imediatamente anterior, desde que previamente aprovadas pela Contratante e pelas Intervenientes Anuentes, e devidamente comprovadas, cabendo à

Contratante, com recursos do patrimônio separado da operação de securitização a que os Créditos Imobiliários Totais estejam afetados, e em nome das Intervenientes Anuentes, efetuar os pagamentos devidos à Contratada. Caso a Contratante não disponha de recursos no patrimônio separado para realizar tais pagamentos, as Intervenientes Anuentes permanecerão obrigadas a tanto. São despesas extraordinárias e reembolsáveis aquelas não incluídas nas Remunerações da Cláusula 3.1., acima, e incorridas pela Contratada para a realização dos trabalhos, tais como despesas com transporte de pessoas e documentos, passagens aéreas, hospedagem, viagens, dentre outras eventualmente necessários à consecução do escopo deste contrato.

Cláusula 3.3 - Reajuste de Preço dos Serviços

O preço dos serviços objeto deste Contrato de Monitoramento será reajustado a cada 12 (doze) meses pela variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM da Fundação Getúlio Vargas ("IGPM/FGV"), e caso o acumulo desta correção se dê negativo, deverá ser utilizada base 0 (zero). Na falta deste, ou na impossibilidade de sua utilização, o reajuste será feito por base no índice do IPCA/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), ou o que vier a substituí-lo, podendo ser calculados "*pro-rata temporis*", se necessário. Terá como data base, a data de assinatura deste instrumento.

Cláusula 3.4 - Penalidades

Caso a Contratante atrase o pagamento de qualquer fatura que lhes sejam apresentadas pela Contratada, observado um período de cura de 5 (cinco) dias úteis, ficará sujeita ao pagamento de multa moratória, correspondentes a 0,06% (seis centésimos por cento) incidentes sobre os valores devidos, por dias de atraso, desde os inadimplementos até os efetivos pagamentos, observados o limite de 10% (dez por cento), sem prejuízo das cobranças de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e correções monetárias pelo IGPM/FGV.

O atraso ou não entrega de informações pelas Intervenientes Anuentes, ou, ainda, a entrega de informações incorretas ou incompletas, conforme requeridas neste instrumento e no Contrato de Cessão para a regular prestação de serviços pela Contratada, sujeitará as Intervenientes Anuentes às penalidades indicadas aqui e no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUARTA OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Cláusula 4.1 – Obrigações da Contratada

Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Monitoramento, obriga-se a Contratada a:

- (i) observar as orientações, recomendações, prazos e parâmetros fixados pelas Intervenientes Anuentes e pela Contratante, no juízo razoável do homem ativo e probo, para execução das atividades previstas neste instrumento e no Contrato de Cessão;

- (ii) acatar prontamente toda e quaisquer instruções da Contratante que tenham sido estritamente formalizadas por pessoas autorizadas, no juízo razoável do homem ativo e probo e que não gere qualquer tipo de ônus adicional à Contratada não previsto no presente instrumento, e não atender qualquer instrução de terceiros sem a prévia anuência da Contratante;
- (iii) obter quaisquer licenças, registros, averbações ou autorizações porventura necessárias ou exigidas pelas autoridades competentes para a execução dos serviços;
- (iv) observar as normas e regulamentos federais estaduais e municipais aplicáveis à execução dos serviços;
- (v) fornecer toda a mão de obra, equipamentos e material de consumo necessários à execução dos serviços contratados, valendo-se exclusivamente de pessoal qualificado para a sua realização;
- (vi) responder pela correta e tempestiva execução dos serviços, obrigando-se a corrigir os serviços executados com erro ou imperfeição em até 5 (cinco) dias corridos contados das solicitações da Contratante neste sentido;
- (vii) abster-se de praticar qualquer ato que possa prejudicar a relação das Intervenientes Anuentes ou da Contratante com os Devedores ou com os investidores da operação de securitização, isentar e indenizar as Intervenientes Anuentes e a Contratante, seus sócios, diretores, empregados, cotistas, gestores e administradores, contra quaisquer responsabilidades, perdas, danos ou prejuízos causados às Intervenientes Anuentes ou à Contratante ou, ainda, aos investidores da operação de securitização, em virtude de problemas ocorridos nos computadores ou sistemas informatizados da Contratada, ou em virtude de erros procedimentais, atrasos ou informações em erro prestadas;
- (viii) executar os serviços em estrita observância ao disposto neste Contrato de Monitoramento e no Contrato de Cessão, praticando todo e qualquer ato que seja necessário ao adimplemento de suas obrigações e ao perfeito funcionamento das atividades almejadas pelas Intervenientes Anuentes e pela Contratante com base neste instrumento;
- (ix) permitir à Contratante, por si ou por terceiros por ela devidamente autorizados por escrito, sempre que solicitado e sem qualquer custo adicional para as Intervenientes Anuentes e para a Contratante, livre acesso aos sistemas e registros de dados (Report) relativos aos Créditos Imobiliários Totais, observadas suas normas de segurança, a fim de aferir a qualidade dos serviços de administração de sua carteira de Créditos Imobiliários Totais;
- (x) manter sempre em adequadas condições de operações os sistemas de processamento necessários à prestação dos serviços para dar curso regular ao monitoramento das arrecadações pelas Intervenientes Anuentes e pela Contratante dos Créditos Imobiliários Totais e sua realização pelos respectivos Devedores;

(xi) manter sistema de *backup* e plano de contingência de modo a permitir a prestação continua e ininterrupta dos serviços;

(xii) comunicar imediatamente às Intervenientes Anuentes e à Contratante a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pelas Intervenientes Anuentes e/ou pela Contratante, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes do negócio e deste Contrato de Monitoramento ou que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses das Intervenientes Anuentes e da Contratante ou dos investidores da operação de securitização;

(xiii) fornecer à Contratante, sempre que solicitado, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de sua respectiva solicitação, ou em prazo menor em caso de necessidade de atendimento a exigências legais ou regulamentares, as informações, documentos, bem como relatórios customizados, referentes aos Créditos Imobiliários Totais; e

(xiv) fornecer à Contratante, na forma estabelecida pela Cláusula 1.2, item ix, o valor dos Créditos Imobiliários Totais depositados pelos Devedores na Conta Centralizadora ao longo do mês anterior e o valor do saldo devedor do Créditos Imobiliários Totais, para fins de verificação do atingimento ou não das Razões de Garantia (conforme definido no Contrato de Cessão) pela Contratante.

Cláusula 4.2 – Assunção da Gestão da Carteira

No caso de inadimplemento pelas Intervenientes Anuentes de suas obrigações de Gestão da Carteira, previstas na Cláusula 1.3. – Obrigações de Gestão dos Contratos Imobiliários, a Contratante, nos termos do Contrato de Cessão, poderá determinar à Contratada que assuma a gestão, mediante recebimento de comunicação enviada pela Contratante à Contratada e às Intervenientes Anuentes, neste sentido.

A partir do recebimento da notificação acima mencionada, observadas as disposições da Cláusula 5.3., a Contratada deverá iniciar os serviços de Gestão da Carteira, com a assunção imediata das funções de Gestão da Carteira que forem possíveis assumir imediatamente e início do processo de migração da totalidade da Gestão da Carteira, com a notificação de todos os Devedores sobre tal fato (“Migração da Gestão da Carteira”).

CLÁUSULA QUINTA OBRIGAÇÕES DAS INTERVENIENTES ANUENTES

Cláusula 5.1 – Obrigações das Intervenientes Anuentes

As Intervenientes Anuentes comprometem-se a disponibilizar para a Contratada todos os documentos, informações, acesso as contas correntes de livre movimentação, acesso a banco de dados, quadros resumo ou fichas de implantação relativas aos Créditos Imobiliários Totais existentes e necessários para a consecução dos serviços no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da solicitação da Contratada.

As Intervenientes Anuentes ficam proibidas de contratar qualquer funcionário, empregado, colaborador da Contratada, pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses contados da rescisão/encerramento do contrato de trabalho/ contrato de prestação de serviços, sob pena de multa de 50 (cinquenta) vezes o salário mínimo vigente à época.

A Contratada terá acesso direto aos sistemas, servidores, dados, documentos impressos, planilhas e contas bancárias das Intervenientes Anuentes, para a obtenção de documentos e informações dos Créditos Imobiliários Totais e/ou dos Devedores toda vez que tal acesso for necessário para garantir maior agilidade na prestação dos serviços. Neste sentido, as Intervenientes Anuentes deverão:

- (i) definir os parâmetros básicos de sistema para acesso e execução, pela Contratada, das atividades relacionadas neste Contrato de Monitoramento, principalmente na Cláusula 1.2., e no Contrato de Cessão. O acesso aos sistemas das Intervenientes Anuentes pela Contratada nunca poderá ser negado ou de qualquer forma restringido, sob pena de aplicação, pela Contratante, das penalidades descritas no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando ao vencimento antecipado da operação de securitização;
- (ii) disponibilizar à Contratada todos os documentos, informações e acessos, bem como relatórios customizados e acessos aos sistemas, banco de dados (sistema gerenciador de banco de dados) e contas bancárias de recebimento dos créditos objeto da operação, por esta requisitados de modo que esta possa promover a execução dos serviços, em até 5 (cinco) dias corridos contados da solicitação da Contratada;
- (iii) cientificar a Contratada sobre quaisquer medidas de cobrança ou de recuperação de inadimplência que resolvam adotar diretamente junto aos Devedores;
- (iv) junto à Contratante deverá disponibilizar à Contratada as senhas individuais de acesso às contas da Operação para que esta possa visualizar a execução das movimentações de recursos financeiros, em prazo não superior a 5 (cinco) dias corridos a contar da assinatura do presente Contrato; e
- (v) manter sempre em adequadas condições de operações os sistemas de processamento necessários à prestação dos serviços da Contratada dando curso regular às arrecadações dos Créditos Imobiliários Totais e sua realização pelos respectivos Devedores.

Cláusula 5.2 – Entrega dos Dossiês Individuais de Crédito

Sempre que solicitado pela Contratada e/ou pela Contratante, as Intervenientes Anuentes deverá disponibilizar os dossiês individuais de crédito de todos os Créditos Imobiliários Totais que integrem a carteira da operação de securitização.

Cláusula 5.3 – Migração da Gestão da Carteira

No caso de assunção da Gestão da Carteira, nos termos do Contrato de Cessão e da Cláusula 4.2, as Intervenientes Anuentes obrigam-se a enviar para a Contratada todas as informações e documentos necessários à completa Migração da Gestão da Carteira no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação da Contratante neste sentido ("Data de Transferência").

As Intervenientes Anuentes outorgam à Contratada todos os poderes necessários para a execução da Migração da Gestão da Carteira, comprometendo-se, quando necessário, a outorgar à Contratada procuração com poderes especiais e entregar à Contratada outros documentos e instrumentos que evidenciem estar a Contratada autorizada à prática de todos os atos e assinatura de todos os documentos necessários à consecução dos serviços de Gestão da Carteira.

Caso as Intervenientes Anuentes não observem a Data de Transferência, ficará sujeita às penalidades indicadas no Contrato de Cessão até a satisfatória transferência da Gestão da Carteira à Contratada, à critério da Contratante.

CLÁUSULA SEXTA OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

Cláusula 6.1 – Obrigações da Contratante

A Contratante se compromete a disponibilizar para a Contratada todos os documentos, informações, acesso as contas correntes do patrimônio separado, quadros resumo e demais informações relativas aos Créditos Imobiliários Totais existentes e necessários para a consecução dos serviços no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da solicitação da Contratada e ainda:

- (i) disponibilizar à Contratada, no prazo estabelecido pelo caput, as senhas individuais de acesso às contas da Operação para que esta possa visualizar a execução das movimentações de recursos financeiros;
- (ii) efetuar o pagamento dos serviços descritos na Cláusula Terceira conforme apuração e mediante apresentação de Nota Fiscal dos serviços pela Contratada.

CLÁUSULA SÉTIMA DECLARAÇÕES

Cláusula 7.1 – Declarações das Partes

Cada uma das Partes, devidamente autorizada na forma de seus atos constitutivos, declara e garante que:

- (i) é uma sociedade validamente constituída e em regular funcionamento de acordo com legislação em vigor;

(ii) a celebração deste Contrato de Monitoramento, bem como a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes, estão devidamente autorizados por seus órgãos deliberativos, autorizações essas que foram obtidas nos termos dos seus atos constitutivos e tem plena eficácia;

(iii) os representantes legais que assinam este Contrato de Monitoramento têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, bem como para outorgar mandatos a terceiros nos termos aqui definidos e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) está apta a desempenhar os serviços previstos neste Contrato de Monitoramento a partir desta data, nos termos da legislação em vigor, bem como dispõe de todos os equipamentos e sistemas necessários para tanto;

(v) se obriga a adotar todas as providências para, durante todo o período de vigência deste Contrato de Monitoramento, manter as declarações válidas e eficazes; e

(vi) se obriga a comunicar mutuamente, tão logo seja do seu conhecimento, a ocorrência ou a possibilidade de ocorrência de qualquer ato ou fato que possa vir a tornar inválida ou ineficaz, qualquer uma das suas declarações feitas e/ou reafirmadas, assim como a adotar, em tempo hábil, as medidas cabíveis para evitar ou sanar a invalidade ou ineficácia da declaração.

CLÁUSULA OITAVA DOS MANDATOS

Cláusula 8.1 – Procurações

Pelo presente instrumento, as Intervenientes Anuentes e a Contratante nomeiam e constituem a Contratada sua bastante procuradora, outorgando-lhe poderes especiais para praticar todo e qualquer ato necessário para o pontual e integral cumprimento das obrigações previstas neste Contrato de Monitoramento, inclusive, caso queira, representá-la na cobrança dos Créditos Imobiliários Totais, incluindo os arquivos de remessa e retorno relativos aos Créditos Imobiliários Totais, dar ordens e instruções para a cobrança dos Créditos Imobiliários Totais, além de quaisquer outras providências que caibam às Intervenientes Anuentes e à Contratante relativas aos Créditos Imobiliários Totais, vedado o substabelecimento.

CLÁUSULA NONA DA CESSÃO

Cláusula 9.1 – Vedação da Cessão

É vedada a cessão total ou parcial deste Contrato de Monitoramento ou dos direitos e obrigações dele decorrentes sem prévio e expresso consentimento das Partes, exceto se a cessão for da Contratada para empresa de seu grupo econômico e de modo que se

mantenham as mesmas características da prestação de serviços ora contratada para a Contratante.

CLÁUSULA DÉCIMA

EXTINÇÃO DO CONTRATO DE MONITORAMENTO

Cláusula 10.1 – Resilição Unilateral

A Contratante e a Contratada poderão denunciar o presente Contrato de Monitoramento, a partir do primeiro pagamento da remuneração da Contratada, devendo para isso, comunicar a sua decisão às Intervenientes Anuentes e a outra parte, com, no mínimo, 90 (noventa) dias corridos de antecedência, contados da data do recebimento da notificação.

- (i) Caso a Contratante venha firmar contrato com nova empresa de monitoramento de créditos, durante o período de 90 (noventa) dias a que se refere o *caput*, consideraram-se extintas as obrigações contratuais e extinto o presente contrato. Determinada a rescisão antes do prazo de vigência;
- (ii) As Intervenientes Anuentes somente poderão denunciar o presente Contrato de Monitoramento, nos mesmos termos acima, caso sejam expressamente autorizadas pela Contratante, o que deverá ser comprovado à Contratada; e
- (iii) Nas hipóteses previstas nesta Cláusula 10.1. e na Cláusula 10.3 a seguir, e observada a Cláusula 10.4, obriga-se a Contratada a fornecer à nova contratada, bem como aos prepostos desta, todos os documentos, relatórios, informações, e, enfim, todos e quaisquer elementos para que a nova contratada esteja em condições de assumir os serviços previstos neste instrumento sem interrupções e irregularidade na prestação dos serviços.

Prevalecem válidas todas as disposições contratuais, inclusive em relação ao pagamento da Contratada, durante o período de 90 (noventa) dias a que se refere o *caput*, exceto na hipótese do item (i) desta cláusula.

Cláusula 10.2 – Vigência

O presente Contrato de Monitoramento vigorará pelo prazo em que a operação de securitização estiver em vigor e será extinto quando de seu termo, sem necessidade de notificação prévia.

Cláusula 10.3 – Extinção do Contrato de Monitoramento pela Contratante

A Contratante poderá dar por findo o presente Contrato de Monitoramento, sem que assista à Contratada qualquer direito à reclamação ou indenização, nos seguintes casos:

- (i) impedimento da Contratada, por ato de autoridade administrativa ou judicial de executar qualquer parte dos serviços;
 - (ii) se os serviços não forem prestados pela Contratada com a qualidade e o rigor técnico a que está obrigada;
 - (iii) insolvência, recuperação judicial, extrajudicial ou declaração de falência da Contratada;
- ou

(iv) Erro da Contratada na prestação dos serviços, desde que comprovada sua culpa exclusiva

Ocorrendo qualquer dos motivos especificados nos itens precedentes a Contratante deverá notificar a Contratada acerca da hipótese de extinção, facultando-se à Contratada justificar-se no prazo de 30 (trinta) dias após o recebimento da referida notificação. Após o referido prazo e não tendo acolhida a justificativa apresentada, a Contratante poderá requerer a extinção do presente Contrato de Monitoramento, sem prejuízo de quaisquer outros direitos assegurados à Contratante ou à Intervenientes Anuentes pela lei ou pelo Contrato de Monitoramento. Nessa hipótese, fica ressalvado o direito da Contratada ao recebimento da remuneração devida até a data da extinção nos termos do presente Contrato de Monitoramento.

Cláusula 10.4 – Devolução de Documentos

Na hipótese de extinção do presente Contrato de Monitoramento, por qualquer motivo, obriga-se a Contratada a colocar à disposição das Intervenientes Anuentes e/ou da Contratante todo e qualquer documento relacionado ao presente Contrato de Monitoramento, os quais estejam na sua posse ou sob seu controle, efetuando a transferência para as Intervenientes Anuentes e/ou para a Contratante de todos os arquivos, dados e documentos referentes aos Créditos Imobiliários Totais, no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data de extinção do presente Contrato de Monitoramento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA INDENIZAÇÃO

Cláusula 11.1 – Indenização

As Partes, neste ato, reciprocamente comprometem-se a isentar e indenizar a outra Parte e a Contratante, seus sócios/acionistas, diretores e empregados, contra responsabilidades, infrações, perdas e danos ou prejuízos de qualquer natureza, contra ela reclamados por terceiros, derivadas ou relacionadas ao cumprimento das suas respectivas obrigações assumidas no âmbito do presente Contrato de Monitoramento, exceto nas hipóteses em que a Parte reclamada ou acionada tenha agido com dolo, má-fé ou culpa grave.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA CONFIDENCIALIDADE

Cláusula 12.1 – Confidencialidade

Dada a natureza das atividades das Partes e o objeto deste Contrato de Monitoramento, e porque assim se convencionou, as Partes se obrigam mutuamente, por si, seus funcionários e prepostos, a:

(i) manter absoluto sigilo sobre as operações, dados, materiais, pormenores, informações, documentos especificações técnicas ou comerciais, inovações e aperfeiçoamento tecnológico

ou comercial das Partes ou de seus clientes, inclusive quaisquer programas, rotinas ou arquivos a que eventualmente tenha ciência ou acesso ou que lhe venha a ser confiado, em razão deste Contrato de Monitoramento, exceto o que for definido expressamente como não confidencial;

(ii) não usar, comercializar, reproduzir as informações e documentos acima referidos ou dar ciência a terceiros dos mesmos;

(iii) responder perante a outra Parte, quando for o caso, e terceiros prejudicados, civil e criminalmente, por si, seus funcionários, contratados ou prepostos, pela eventual quebra de sigilo das informações que tenha acesso ou ciência, direta ou indiretamente em virtude do Contrato de Monitoramento;

(iv) as Partes se obrigam mutuamente, ainda, a consultar previamente antes de fazer qualquer menção ao nome da outra Parte, para fins de publicidade própria, sendo vedada a divulgação dos termos do Contrato de Monitoramento; e

(v) sem prejuízo da adoção de medidas judiciais específicas, fica estipulada multa no valor de 20 (vinte) salários mínimos, vigentes à época da infração, no caso de descumprimento desta cláusula por qualquer das Partes, por seus funcionários, prepostos ou representantes, sem prejuízo das demais perdas e danos daí decorrentes.

Não serão consideradas informações confidenciais para os fins aqui previstos: (i) as informações que já sejam comprovadamente de conhecimento do receptor à época em que lhe forem comunicadas; (ii) as informações que sejam ou se tornem do conhecimento público em geral através de fatos outros que não a violação ao presente instrumento, ou por qualquer pessoa a este relacionada, e; (iii) as informações que sejam objeto de determinação judicial e/ou governamental para conhecimento, desde que notificada a outra Parte previamente à liberação da informação confidencial, e sendo requerido segredo no seu trato judicial e/ou administrativo (se assim possível de acordo com as leis e regulamentos aplicáveis).

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA PROPRIEDADE INTELECTUAL

Cláusula 13.1 – Propriedade Intelectual

A Contratada declara ter desenvolvido uma metodologia de trabalho, tecnologia, materiais específicos, formulários e relatórios únicos, totalmente diferenciados, visando à prestação dos serviços objeto do presente Contrato de Monitoramento. Assim as Intervenientes Anuentes deverão respeitar eventuais direitos sobre a propriedade intelectual dos referidos métodos, tecnologia, materiais, formulários e relatórios, deles não se utilizando fora do âmbito do presente Contrato de Monitoramento.

As disposições do parágrafo anterior dessa Cláusula 13.1 não se aplicam às informações, materiais impressos ou eletrônicos, compilações, dentre outros dados relativos aos Créditos Imobiliários, sendo esses de titularidade das Intervenientes Anuentes, dos Devedores ou ainda de terceiros, conforme o caso, sendo vedado à Contratada apropriar-se das referidas informações.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

DISPOSIÇÕES DIVERSAS

Cláusula 14.1 – Notificações e Comunicações

Todas as notificações e comunicações referentes ao presente Contrato de Monitoramento deverão ser realizadas por escrito e entregues às outras Partes por correspondência eletrônica (*e-mail*), mediante confirmação de recebimento, **ou** via Carta Registrada com Aviso de Recebimento nos endereços a seguir indicados ou em outro que venha a ser posteriormente comunicado por escrito, dirigidas aos respectivos propositos das empresas:

(i) Intervenientes Anuentes:

LOTEAMENTO NOVA ITABUNA SPE LTDA., LOTEAMENTO NOVO HORIZONTE SPE LTDA. e/ou LOTEAMENTO TOP PARK SÃO FRANCISCO SPE LTDA.

Alameda Salvador, nº 1.057, Cond. Salvador Shopping Business, Torre América, Salas 1501 a 1504, Caminho das Árvores
Salvador – BA, CEP 41820-790
At: MÁRCIO VELLOSO MARON
Telefone: 071 98735-5788
E-mail: mvmaron@bmfengenharia.com

(ii) Contratada:

At.: Sr. Vitor Silva Camargo
Endereço: na Rua 72, nº 325, Ed. Trend Office Home, 13º andar, Jd. Goiás
Goiânia – GO
CEP: 74.805-480
Tel: (62) 3094-4733 / Cel.: (62) 98179-0887
E-mail: vitor@conveste.com.br / gestao@conveste.com.br

(iii) Contratante

Rua Fidêncio Ramos, 213, Conjunto 41
Bairro Vila Olímpia
São Paulo, São Paulo, CEP: 04.551-010
At.: Sr. Rodrigo Ribeiro
Telefone: (11) 4118-0640
E-mail: gestao@fortesec.com.br / rodrigo@fortesec.com.br

(iv) AC CAPITAL

At.: Sr. Rodrigo Carvalho e Paulo Collichio
Endereço: na Rua Fidêncio Ramos, 195, Cj. 72, Vila Olímpia,
São Paulo – SP
CEP: 04.551-010
Tel: (11) 2348-2509
E-mail: rodrigo.carvalho@acservicer.com.br / paulo.collichio@acservicer.com.br

Cláusula 14.2 – Publicidade e Divulgação

A critério da Contratante, o material publicitário que vier a ser produzido e divulgado a respeito das operações realizadas direta ou indiretamente com os Créditos Imobiliários Totais objeto deste Contrato de Monitoramento poderão fazer menção aos serviços da Contratada, referindo-se a ela como “*Servicer Independente*” ou “*Gestora dos Créditos*”, acompanhadas pela aposição da logomarca da Contratada.

Cláusula 14.3 – Alterações nas Condições dos Serviços

O presente Contrato de Monitoramento representa o inteiro entendimento entre as Partes e constitui a integridade dos termos e condições acordadas entre as mesmas, derogando qualquer entendimento anterior a respeito da matéria nele contida.

Cláusula 14.4 – Renúncia ou Novação

A abstenção eventual, omissão ou tolerância, por qualquer das Partes no uso de quaisquer das faculdades que lhe foram concedidas pelo presente Contrato de Monitoramento, não importará em renúncia ao seu exercício em outras oportunidades que se apresentarem e nem constituirá novação ou alterações contratuais, não diminuindo portanto, a completa e fiel responsabilidade das Partes na execução deste Contrato de Monitoramento e na observância das disposições legais aplicáveis.

Cláusula 14.5 – Comunicação de Alteração no Contrato de Monitoramento

Qualquer alteração ao presente Contrato de Monitoramento somente será considerada válida se acordada em instrumento escrito, firmada pelas Partes.

Cláusula 14.6 – Validade

Qualquer disposição deste Contrato de Monitoramento que eventualmente venha a ser considerada inválida não afetará a validade das demais, que permanecerão integras e válidas para todos os efeitos legais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA DO FORO

Cláusula 15.1 – Foro

Os termos e condições deste Contrato de Monitoramento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo/SP, como único competente para dirimir quaisquer pleitos relativos ao presente Contrato de Monitoramento, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja, ou venha a sê-lo.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em uma

via eletrônica na presença das testemunhas abaixo, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

Goiânia/GO, 11 de setembro de 2020.

[Página de assinatura do Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos, celebrado entre a Forte Securitizadora S.A., a Conveste Audfiles Serviços Financeiros Ltda., a Loteamento Nova Itabuna SPE Ltda. Loteamento Novo Horizonte SPE Ltda. , a Loteamento Top Park São Francisco SPE Ltda. e a AC Capital Serviços Administrativos E Recuperação De Crédito Ltda., em 11 de setembro de 2020]

DocuSigned by:

Ubirajara Rocha

A9D02068BD3E49B...

DocuSigned by:

Felipe Daniel Cescato Biscuola

CC13764DF4AD4A5...

FORTE SECURITIZADORA S.A.

(Contratante)

DocuSigned by:

Vitor Camargo

352F300E249548D...

CONVESTE AUDFILES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.

(Contratada)

DocuSigned by:

Marcio Velloso Maron

06AD1CEBFFD345B...

DocuSigned by:

Heron Guimarães Teixeira

EF922E6D92324B2...

LOTEAMENTO NOVA ITABUNA SPE LTDA.

(Intervenientes Anuentes)

DocuSigned by:

Marcio Velloso Maron

06AD1CEBFFD345B...

DocuSigned by:

Heron Guimarães Teixeira

EF922E6D92324B2...

LOTEAMENTO NOVO HORIZONTE SPE LTDA.

(Intervenientes Anuentes)

DocuSigned by:

Marcio Velloso Maron

06AD1CEBFFD345B...

DocuSigned by:

Heron Guimarães Teixeira

EF922E6D92324B2...

LOTEAMENTO TOP PARK SÃO FRANCISCO SPE LTDA.

(Intervenientes Anuentes)

DocuSigned by:

Rodrigo dos Santos Carvalho

509DD35C3090498...

AC CAPITAL SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:

Thayne G. M. Castillo

970C34AD58A3448...

DocuSigned by:

José Mário Moreira Sciammarella

C560711367874CA...

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: