

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04506-000, bairro Vila Nova Conceição, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 12.130.744/0001-00, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE nº 35300444957, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada (“TRUE SECURITIZADORA” ou “CONTRATANTE”); e

CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, conjunto nº 42, CEP 04551-010, bairro Vila Olímpia, e escritório na mesma cidade, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.600, conjunto nº 142, CEP 04543-000, bairro Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.761.956/0001-83, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35300519124, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada (“SERVICER” ou “CONTRATADA”).

E, ainda, na qualidade de intervenientes anuentes:

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA ASSIS I SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Assis, estado de São Paulo, na Avenida Rui Barbosa, s/nº, Fazenda Boa Vista, Jardim Paulista, CEP 19815-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 13.411.745/000-95, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Assis I”);

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO II - SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Presidente Prudente, estado de São Paulo, na Av. Vereador Aurelino Coutinho, 2353, Sala 14, CEP 19.053-360, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.400.963/0001-07, neste ato representada na forma do seu contrato social (“São Paulo II”);

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA PARAHYBA I SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Conde, estado da Paraíba, na Rodovia PB 018, s/nº, complemento KM 01, CEP 58322-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.502.529/0001-79, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Parahyba I”);

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA FEIRA DE SANTANA I SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Feira de Santana, estado da Bahia, na Estrada São Roque, s/nº, Caixa Postal 1543, Distrito de Jaíba, CEP 44115-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.058.037/0001-48, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Feira de Santana I”);

DS DS DS DS DS DS DS DS
BRMR RHB JADS MM FJPG SLG KVDK EADC

DAMHA SANTA MÔNICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3.421, 7º andar, Parte, Jardim Paulista, CEP 01402-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.092.275/0001-41, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Santa Mônica I");

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA IPIGUÁ I SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3.421, 7º andar, Conjunto 701, Sala A, Jardim Paulista, CEP 01402-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.058.119/0001-92, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Ipiguaá I");

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA LIMEIRA I SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3.421, 7º andar, Parte, Jardim Paulista, CEP 01402-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.613.526/0001-26, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Limeira I");

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA MARÍLIA I SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Marília, estado de São Paulo, na Rua Thomaz Gonzaga, nº 185 I, Bairro Maria Izabel CEP 17515-260, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.411.675/0001-75, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Marília I");

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA MIRASSOL I SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Dom José Gaspar, nº 134, 5º andar, Conjunto 52, Sala 02, República, CEP 01047-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.344.951/0001-52, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Mirassol I");

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA MIRASSOL II SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3.421, 7º andar, conjunto 702, sala A, Jardim Paulista, CEP 01402-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.218.189/0001-72, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Mirassol II");

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – SÃO PAULO 42 – SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antonio, nº 3.421, 7º andar, Parte, Jardim Paulista, CEP 01402-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.871.782/0001-08, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Presidente Prudente I");

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO I SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Dom José Gaspar, nº 134, 5º andar, Conjunto 51, Sala 02, República, CEP 01047-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.344.936/0001-04, neste ato representada na forma do seu contrato social ("São José I");

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Presidente Prudente, estado de São Paulo, na Avenida Miguel Damha, nº 225, sala 08, CEP 19053-681, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.466.936/0001-87, neste ato representada na forma do seu contrato social ("São José II");

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO V SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis

Antonio, nº 3.421, 7º andar, conjunto 704, sala A, Jardim Paulista, CEP 01402-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.217.993/0001-37, neste ato representada na forma do seu contrato social ("São José V");

PAÇO DO LUMIAR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Paço do Lumiar, estado do Maranhão, na Rodovia MA 203, s/n, Residencial Damha Araçagy, Bairro Araçagy, CEP 65130-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.065.057/0001-46, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Lumiar I");

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA ARACAJÚ I SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Barra dos Coqueiros, estado de Sergipe, na Rodovia José Campos, s/nº, SE 100, CEP 49140-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.840.024/0001-26, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Aracaju I");

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO PAULO XXX - SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Dom José Gaspar, nº 134, 9º andar, parte, República, CEP 01047-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.659.230/0001-05, neste ato representada na forma do seu contrato social ("São Paulo XXX", em conjunto com Assis I, São Paulo II, Parahyba I, Feira de Santana I, Santa Mônica, Ipiguá I, Limeira I, Marília I, Mirassol I, Mirassol II, Presidente Prudente I, São José I, São José II, São José V, Lumiar I e Aracaju I, as "Cedentes Fiduciárias"); e

DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antônio, nº 3421, 8º andar, parte B, CEP 01402-001, bairro Jardim Paulista, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.289.798/0001-48, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35300485718, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada ("DAMHA II", e quando em conjunto com as Cedentes Fiduciárias, as "INTERVENIENTES ANUENTES");

CONTRATANTE, CONTRATADA e INTERVENIENTES ANUENTES, quando em conjunto, doravante denominadas "Partes" e, individual e isoladamente, como "Parte".

Considerando que:

- (i) em 14 de junho de 2021, foi celebrado o "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da Damha Urbanizadora II Administração e Participações S.A.*" entre a DAMHA II, a TRUE SECURITIZADORA, a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Agente Fiduciário dos CRI") e a AD Administração e Participações S.A. ("AD Administração" ou "Fiador") ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foi regulada a emissão de debêntures;
- (ii) as debêntures foram integralmente subscritas e integralizadas pela TRUE SECURITIZADORA, a qual se tornou credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela DAMHA II no âmbito das debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, prêmios, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão, as quais representam

créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável (“Créditos Imobiliários”);

- (iii) a TRUE SECURITIZADORA é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização;
- (iv) a TRUE SECURITIZADORA realizou a vinculação dos Créditos Imobiliários à 383ª Série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da TRUE SECURITIZADORA (“CRI” e “Securitização”, respectivamente);
- (v) a emissão dos CRI foi realizada, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei 9.514”), e normativos da CVM, em especial da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 414”) e a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), conforme o estabelecido no termo de securitização dos CRI (“Termo de Securitização”), celebrado em 14 de junho de 2021 entre a TRUE SECURITIZADORA e o Agente Fiduciário dos CRI;
- (vi) nas reuniões de sócios das Cedentes Fiduciantes realizadas em 14 de junho de 2021 (“RS Fiduciantes”) foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias, **(a)** a outorga e constituição da Cessão Fiduciária, conforme definido no “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre as Cedentes Fiduciantes, a TRUE SECURITIZADORA, a DAMHA II e o Agente Fiduciário dos CRIs (“Contrato de Cessão Fiduciária”); e **(b)** a autorização aos administradores das Cedentes Fiduciantes para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à outorga da Cessão Fiduciária e/ou à realização da operação de securitização;
- (vii) adicionalmente à Cessão Fiduciária, em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes garantias (em conjunto, “Garantias”): **(a)** alienação fiduciária sobre as quotas, presentes e futuras, de emissão das Cedentes Fiduciantes de titularidade da DAMHA II e/ou de demais entidades do seu grupo econômico (“Quotas”), nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a DAMHA II e a TRUE SECURITIZADORA, com interveniência das Cedentes Fiduciantes (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas” e “Alienação Fiduciária de Quotas”, respectivamente); **(b)** alienação fiduciária de imóvel de determinado imóvel de propriedade da Encalso Construções Ltda.; e **(c)** garantia fidejussória em forma de fiança outorgada pelo Fidor, nos termos da Escritura de Emissão (“Fiança”);
- (viii) as Cedentes Fiduciantes outorgaram em 14 de junho de 2021 a Cessão Fiduciária da totalidade dos recebíveis, presentes e futuros, oriundos das vendas dos empreendimentos listados no Anexo III (“Imóveis Garantia”) do Contrato de Cessão Fiduciária, de sua propriedade e de determinadas sociedades controladas pela DAMHA II (“Recebíveis Cedidos”), assim como dos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias listados no Anexo IV do referido Contrato de Cessão Fiduciária (“Contratos de Compra e Venda”), celebrados entre as Cedentes Fiduciantes e os respectivos compradores das unidades

imobiliárias (“Contratos Cedidos”, em conjunto com os Recebíveis Cedidos, os “Direitos Cedidos Fiduciariamente”), em favor da TRUE SECURITIZADORA, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e

- (ix) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste “*Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” (“Contrato de Servicing”), cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade, boa-fé e liberdade econômica;

RESOLVEM, as Partes, firmar o presente Contrato de *Servicing*, que será regido pelas cláusulas a seguir expostas e demais disposições contratuais e legais aplicáveis.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente Contrato de *Servicing* visa à contratação da CONTRATADA pela CONTRATANTE, com anuência das INTERVENIENTES ANUENTES para a prestação de serviços de (i) auditoria financeira e jurídica de cada instrumento de compra e venda formalizado (vendas já existentes) entre as INTERVENIENTES ANUENTES e os adquirentes (“Contratos Imobiliários Existentes” e “Clientes Existentes”, respectivamente); (ii) auditoria jurídica de cada novo instrumento de compra e venda a ser formalizado entre as INTERVENIENTES ANUENTES e os adquirentes (“Novos Contratos Imobiliários” e “Novos Clientes”, respectivamente e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários Existentes e os Clientes Existentes, os “Contratos Imobiliários” e “Clientes”, respectivamente) (iii) cobrança ativa “*Full Servicer*”, a qual compreende o (a) Faturamento; (b) Relacionamento com o Cliente 1º e 2º Nível; (c) Recuperação amigável de Crédito; e (d) Formalização; e (iv) Monitoramento dos Créditos Imobiliários e emissão de relatórios no âmbito de operação estruturada de mercado de capitais com garantia nos Contratos Imobiliários, tudo conforme descrito neste Contrato de *Servicing* (em conjunto, os “Serviços”).

1.2. Os Contratos Imobiliários compreendem (a) os instrumentos de compra e venda listados no ANEXO IV do Contrato de Cessão Fiduciária e (b) os futuros instrumentos de compra e venda referentes (i) às unidades listadas no ANEXO III do Contrato de Cessão Fiduciária ou (ii) às unidades constantes no ANEXO IV do Contrato de Cessão Fiduciária, em caso de distrato e formalização de nova venda.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS SERVIÇOS

2.1. AUDITORIA DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS:

2.1.1. A CONTRATADA realizará auditoria financeira dos Contratos Imobiliários Existentes, conforme escopo abaixo.

Financeira:

DS DS DS DS DS DS DS DS
BRMR RHB JADS MM FJPG SLG LVDF EADC

- (i) Conferência do histórico completo relacionado à comercialização das unidades autônomas integrantes do empreendimento, sendo possível identificar a esteira de vendas, distratos e/ou cessões realizadas;
- (ii) Análise das condições financeiras pactuadas nos contratos e seus eventuais aditamentos, simulando a evolução do fluxo financeiro obtido das informações extraídas dos Contratos Imobiliários, comparando-os ao fluxo financeiro demonstrado pelas INTERVENIENTES ANUENTES, com a finalidade de observar e reportar em relatório a ser disponibilizado para as Partes, conforme disposto na cláusula 3.1.2., se estão sendo respeitadas as condições pactuadas, bem como o saldo relativo ao preço de venda e eventuais fluxos futuros de pagamentos;
- (iii) Apuração do fluxo de caixa obtido da avaliação do histórico de pagamentos, confrontando o relatório gerencial fornecido pela empresa com os arquivos bancários encaminhados diretamente pela instituição financeira à CONTRATADA, evidenciando a efetividade do gerenciamento dos Contratos Imobiliários, bem como o percentual e detalhamento das taxas de inadimplência e o *aging list* relacionado aos Créditos Imobiliários; e
- (iv) Apresentação do enquadramento dos Contratos Imobiliários conforme critérios definidos pela CONTRATANTE nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

2.1.2. A CONTRATADA realizará auditoria jurídica dos Contratos Imobiliários Existentes e dos Novos Contratos Imobiliários, conforme escopo abaixo.

Jurídica – Escopo Reduzido:

- (i) Confirmação das informações contidas na qualificação das partes signatárias do Contrato Imobiliário, por meio da confrontação com a documentação pessoal ou societária, identificando, inclusive, se as partes qualificadas são as que, efetivamente, assinaram os contratos, bem como se possuíam capacidade e competência de representação para tanto, buscando identificar todos os requisitos essenciais para a existência e validade dos Contratos Imobiliários;
- (ii) Apresentação semanal de relatório de pendências e evolução da auditoria; e
- (iii) Emissão de “Relatório de Auditoria” no padrão da CONTRATADA.

2.2. COBRANÇA ATIVA “FULL SERVICER”

2.2.1. O serviço relacionado à cobrança ativa “Full Servicer” compreende as atividades descritas nos itens abaixo, as quais serão detalhadas nas cláusulas a seguir:

- (i) Faturamento mensal dos boletos de cobrança dos Contratos Imobiliários e operacionalização do registro dos títulos no banco cobrador;
- (ii) Envio de boletos bancários aos Clientes por e-mail e SMS, em até três momentos para cada vencimento;
- (iii) Disponibilização de website “Portal do Cliente” para emissão de 2ª via de boletos, valores para pré-pagamentos, informe para declaração de imposto de renda, etc.;

- (iv) Disponibilização de dados através de API para atualização do ERP utilizado pelas INTERVENIENTES ANUENTES;
- (v) *Outsourcing* do contas a receber (faturamento e conciliação);
- (vi) Atendimento ao Cliente por meio de número de telefone 0800, *Whatsapp* e *e-mail*;
- (vii) Serviço ativo para recuperação de créditos em atraso, conforme régua de cobrança prevista no Anexo I;
- (viii) Enriquecimento de dados para localização do Cliente;
- (ix) Tentativa de renegociação de parcelas por meio de telefone, *SMS*, *e-mail* e *Whatsapp*;
- (x) Negativação do Cliente no Serasa por meio de login e senha fornecido pela CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES;
- (xi) Renegociação do saldo em atraso conforme política de cobrança prevista no Anexo I; e
- (xii) Disponibilização de relatório mensal contendo informações a respeito do comportamento da carteira administrada e conciliação bancária.

2.3. DO FATURAMENTO

2.3.1. O serviço de Faturamento consiste na execução, pela CONTRATADA em favor da CONTRATANTE, das atividades abaixo elencadas:

- (i) Emissão e envio de boletos bancários, via “*e-mail*” e “*sms*” aos Clientes, mensalmente, em até 3 (três) momentos para cada vencimento, e operacionalização do registro dos títulos no banco cobrador. Tais boletos devem indicar a Conta Arrecadadora, conta corrente nº 46575-3, agência nº 0350, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da CONTRATANTE;
- (ii) Conciliação bancária, que consiste na conferência dos lançamentos e pagamentos realizados pelos Clientes, com as informações constantes dos extratos da Conta Arrecadadora;
- (iii) Controle de pagamento de ato;
- (iv) Alteração das condições financeiras (alterações de vencimento e renegociações de fluxos), conforme permitido neste Contrato de *Servicing*; e
- (v) Bloqueios de cobrança em casos de determinação judicial.

2.3.2. Caso a CONTRATANTE deseje seja realizada cobrança escritural, ou seja, cobrança a ser realizada pelo correio, este serviço deverá ser contratado previamente pela mesma junto à instituição financeira, conforme aplicável e devidamente negociado entre estas.

2.4. DO RELACIONAMENTO COM CLIENTE 1º NÍVEL

2.4.1. O serviço de Relacionamento com o Cliente 1º nível se refere ao atendimento receptivo ao Cliente pelos canais 0800, *WhatsApp* e *e-mail* para as seguintes demandas:

- (i) Acesso ao Portal do Cliente;
- (ii) Emissão de segunda via de boleto;
- (iii) Emissão de boleto de antecipação e quitação;

- (iv) Emissão de extrato financeiro;
- (v) Emissão de Demonstrativo de Imposto de Renda; e
- (vi) Atualização cadastral.

2.5. DO RELACIONAMENTO COM CLIENTE 2º NIVEL

2.5.1. O serviço de Relacionamento com o Cliente 2º nível se refere ao atendimento receptivo ao Cliente pelos canais 0800, *WhatsApp* e *e-mail* para as seguintes demandas:

- (i) Cessão de Direitos;
- (ii) Distrato decorrente de Contrato de Compra e Venda;
- (iii) Alteração de Vencimento;
- (iv) Termo de Quitação; e
- (v) Acesso ao Portal do Cliente.

2.6. DA RECUPERAÇÃO AMIGÁVEL DE CRÉDITOS (RECUPERAÇÃO APÓS O 5º ATÉ O 45º DIA DO VENCIMENTO DA PARCELA NÃO LIQUIDADADA)

2.6.1. Este serviço consiste na cobrança e recuperação dos créditos decorrentes dos Contratos Imobiliários com atraso compreendido entre o 5º (quinto) e o 45º (quadragésimo quinto) dia a contar da data de vencimento da parcela não liquidada, por meio de ações automáticas e humanizadas, conforme Política de Cobrança, no intervalo determinado pela Régua de Cobrança, ambas previstas no Anexo I deste Contrato de *Servicing*.

2.6.2. Após o 45º (quadragésimo quinto) dia de atraso, caberá à CONTRATADA repassar todas as informações que possui (saldo devedor, posição de inadimplência, entre outros) à CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES, para que esta(s), a partir de então, adote(m) todos os procedimentos de cobrança/execução dos Contratos Imobiliários e das suas garantias, se existentes, junto ao seu departamento jurídico e/ou prestador de serviço contratado, conforme aplicável. A partir do envio, pela CONTRATADA à CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES das informações anteriormente citadas, não caberá mais à CONTRATADA a adoção de qualquer medida que vise a cobrança/recuperação do crédito em questão, observado que a CONTRATADA deverá continuar monitorando tais créditos a fim de enviar as informações previstas na cláusula 2.8, bem como permanecerá responsável pelo envio dos boletos de cobrança, conforme instruções da CONTRATADA e/ou dos INTERVENIENTES ANUENTES.

2.7. DA FORMALIZAÇÃO

2.7.1. Este serviço compreende a confecção dos instrumentos de cessão de direitos, aditivos e/ou renegociações, distratos, rratificações e termos de quitação, o qual será realizado pela CONTRATADA com a correspondente incidência dos honorários nos termos do presente instrumento.

2.7.2. Caso a CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES requeira a confecção de instrumento diverso dos indicados na cláusula 2.7.1. acima, a CONTRATADA enviará proposta específica para a CONTRATANTE, com cópia às INTERVENIENTES ANUENTES, considerando o grau de complexidade e

urgência da solicitação, e somente após o aceite pela CONTRATANTE, confeccionará o respectivo instrumento.

2.7.3. As análises e validações de instrumentos elaborados diretamente pela CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES terão incidência de honorários nos mesmos termos indicados nas cláusulas 2.7.1. e 2.7.2.

2.7.4. Para os instrumentos que não necessitem de atuação registral, fica a CONTRATADA autorizada a proceder com a colheita das assinaturas das partes nos instrumentos por meio de assinatura eletrônica, ficando a CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES obrigada(s) a indicar os signatários responsáveis pelas assinaturas, nos termos de seus instrumentos de constituição, comunicando a CONTRATADA sempre que houver alteração na representação.

2.8. DO MONITORAMENTO

2.8.1. Este serviço compreende o acompanhamento dos Contratos Imobiliários e o envio de informações periódicas para a CONTRATANTE para uso no âmbito do monitoramento do atendimento de *covenants* previstos em operação de crédito estruturada.

2.8.1.1. A CONTRATADA deverá enviar no relatório mensal que será disponibilizado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao objeto da apuração à CONTRATANTE especificando:

- (i) o valor total esperado e o valor efetivamente pago no âmbito dos Contratos Imobiliários na Conta Arrecadadora no mês de referência, com o detalhamento dos respectivos sacados, projetos imobiliários e número da unidade;
- (ii) identificação de eventuais valores pagos no âmbito dos Contratos Imobiliários em conta divergente da Conta Arrecadadora no mês de referência, condicionado à disponibilização pelas INTERVENIENTES ANUENTES da comunicação prevista na cláusula 3.2.10.;
- (iii) o saldo devedor atualizado dos Contratos Imobiliários no encerramento do mês de referência;
- (iv) o saldo devedor atualizado dos Contratos Imobiliários no encerramento do mês de referência que atendam as métricas de: (a) não ter mais de 2 (duas) parcelas vencidas e não pagas, (b) ser oriundo dos empreendimentos listados no ANEXO IV, (c) não ter sido objeto de renegociação por mais de 2 (duas) vezes, (d) ter o respectivo contrato de compra e venda válido e em vigor e (e) ter um LTV (valor de venda da unidade sobre o saldo devedor do crédito imobiliário) inferior a 100% (cem por cento);
- (v) a identificação de estatísticas sobre a movimentação de Novos Contratos Imobiliários ou distratos ocorridos no período de referência;
- (vi) o cálculo do LTV; e
- (vii) a identificação de estatísticas sobre pré-pagamentos totais ou parciais, pagamentos de parcelas em atraso, entre outros que permitam a mensuração da adimplência e saúde da carteira de créditos.

2.8.1.2. A CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES, conforme o caso, se obrigam a enviar mensalmente comunicação por escrito à CONTRATADA com identificação dos Contratos Imobiliários em atraso superior a 45 (quarenta e cinco) dias, cujas medidas de execução judicial e/ou extrajudicial tenham sido iniciadas e, ainda, quando tais medidas forem concluídas, neste último caso para fins de encerramento do monitoramento e consequente cancelamento do Contrato Imobiliário no sistema SCI.

DS BRMR DS RHB DS JADS DS MM DS FJPG DS SLG DS LUDF DS EADC

Caso seja necessária alguma ação da CONTRATADA, após o envio das informações pertinentes aos créditos em atraso superior a 45 (quarenta e cinco) dias, a CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES deverá(ão) sinalizar à CONTRATADA.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

3.1. DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE AUDITORIA DE CONTRATOS IMOBILIÁRIOS

3.1.1. As INTERVENIENTES ANUENTES deverão encaminhar à CONTRATADA os Contratos Imobiliários Existentes, bem como toda documentação necessária para a realização da auditoria financeira e jurídica das vendas já existentes.

3.1.2. A apresentação da análise da auditoria financeira e jurídica dos Contratos Imobiliários Existentes das vendas já existentes seguirá no “Relatório de Auditoria”, o qual será disponibilizado em até 5 (cinco) dia úteis a contar do recebimento da documentação completa para execução dos serviços, cujo envio deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias úteis da disponibilização pela CONTRATADA do 1º (primeiro) *checklist* de documentos. A liberação do Relatório de Auditoria está condicionada à quitação da remuneração da CONTRATADA para esse serviço.

3.1.3. Os Contratos Imobiliários Existentes, após realização da auditoria financeira e jurídica pela CONTRATADA, serão implantados no Sistema de Controle Imobiliário (“sistema SCI”) e migrados para a esteira de faturamento.

3.1.4. Os Novos Contratos Imobiliários que venham a ser formalizados posteriormente à entrega do Relatório de Auditoria dos Contratos Imobiliários Existentes serão objeto apenas da auditoria jurídica, conforme disposto na Cláusula 2.1.2 acima. A CONTRATADA deverá enviar o relatório dos Novos Contratos Imobiliários apresentados pela CONTRATANTE e/ou pelas INTERVENIENTES ANUENTES de forma mensal, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos Novos Contratos Imobiliários, desde que os documentos necessários para análise sejam encaminhados para CONTRATADA em até 10 (dez) dias úteis antes da data de envio do relatório mensal.

3.1.4.1. O prazo de 10 (dez) dias úteis mencionados na cláusula 3.1.4. acima, se aplica ao recebimento de até 200 contratos/mês. Ultrapassado a quantidade de 200 contratos/mês será acordado novo prazo junto a CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES para envio do relatório de auditoria jurídica.

3.1.4.2. Independente da conclusão da auditoria jurídica, os Novos Contratos Imobiliários apresentados pela CONTRATANTE e/ou pelas INTERVENIENTES ANUENTES serão implantados no SCI respeitando os prazos indicados no item “V” da Cláusula 3.2. abaixo. Após entrega do relatório da Auditoria Jurídica dos Novos Contratos Imobiliários, a CONTRATANTE terá 05 dias úteis para requerer a exclusão de eventual crédito não enquadrado aos requisitos da operação.

3.2. DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE FATURAMENTO

DS BRMR DS RHB DS JADS DS MM DS FJPG DS SLG DS LVDF DS EADC

3.2.1. É condição precedente para a implantação dos Créditos Imobiliários no sistema SCI o cumprimento pela CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES, conforme o caso, das etapas a seguir elencadas, de forma concomitante:

(i) Para realização do cadastro bancário pela CONTRATADA, a CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES, conforme o caso, deverá(ão) disponibilizar os seguintes dados:

- (a) N° Banco;
- (b) N° Agência;
- (c) N° Conta corrente;
- (d) N° Código do Cedente;
- (e) Tipo de Carteira;
- (f) Tipo do Layout CNAB (240/400); e
- (g) LOGO do empreendimento para inserção nos boletos.

(ii) A CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES, conforme o caso, deverá(ão) ainda, realizar a liberação de Acessos Bancários à CONTRATADA, quais sejam:

- (a) Extratos;
- (b) Francesinhas;
- (c) Remessa (upload);
- (d) Retorno (download);
- (e) Módulo de Cobrança;
- (f) Emissão de boleto avulso; e
- (g) Manutenção de título.

(iii) A CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES, conforme o caso, deverá(ão) apresentar os Parâmetros da Carteira à CONTRATADA, os quais deverão conter:

- (a) Forma de pagamento da parcela ato;
- (b) Valor da Taxa Administrativa;
- (c) Valor do Seguro Prestamista;
- (d) Encargos aplicados no atraso: valor e prazo; e
- (e) Mensageria.

(iv) Para Implantação dos Novos Créditos Imobiliários referentes às vendas novas as INTERVENIENTES ANUENTES utilizarão sistema específico de vendas (construtor de vendas), onde fará a emissão das propostas de compra e venda e do Contrato Imobiliário, devendo disponibilizá-los à CONTRATADA, no ato da formalização, juntamente com a planilha com informações acerca dos Novos Clientes para implantação da venda no sistema SCI e migração para a esteira de faturamento.

(v) O prazo para implantação no sistema SCI de vendas novas, renegociações, cessões e distratos posteriores ao início dos serviços se dará da seguinte forma: (a) até 5 (cinco) instrumentos: 3 (três) dias úteis, recebimento até as 12hs, após d+1; (b) de 6 (seis) a 10 (dez) instrumentos: 5 (cinco) dias úteis,

recebimento até as 12hs, após d+1; (c) a partir de 11 (onze) instrumentos: 6 (seis) dias úteis, recebimento até as 12hs, após d+1, podendo esse prazo se estender caso o número de instrumentos seja superior;

3.2.2. Os Contratos Imobiliários submetidos à prévia auditoria pela CONTRATADA em prazo inferior a 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de entrega do Relatório de Auditoria serão tombados em até 10 (dez) dias após a conclusão da auditoria para o serviço de faturamento.

3.2.2.1. Para auditorias realizadas pela CONTRATADA em prazo superior a 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da data de entrega do Relatório de Auditoria, será necessária a atualização de base e reimplantação dos créditos, havendo incidência de honorários previsto na Tabela de Preços Certificadora, item “2”.

3.2.3. Para Controle de parcelas iniciais a CONTRATADA disponibilizará uma planilha modelo denominada “Controle de Ato”, a qual deverá ser preenchida pelas INTERVENIENTES ANUENTES conforme orientação prestada pela equipe da CONTRATADA, de modo que seja possível realizar o acompanhamento das informações de pagamento das primeiras parcelas de ato/sinal/entrada (Cheques, TED, DOC, Depósitos não Identificados e Cartão de Crédito) ou (Permuta, Dinheiro, entre outros recebimentos).

3.2.4. A planilha “Controle de Ato” deverá ser apresentada pelas INTERVENIENTES ANUENTES à CONTRATADA semanalmente, para que seja possível realizar a conciliação dos créditos com a parcela do contrato no sistema SCI.

3.2.5. A CONTRATADA realizará faturamento mensal da remessa de parcelas cujo vencimento estiver compreendido entre 01 e 29 dias após a data do efetivo faturamento.

3.2.6. A CONTRATADA fará a recepção e integração diária dos arquivos de retorno.

3.2.7. Até o 3º (terceiro) dia do mês subsequente ao mês corrente, a CONTRATADA realizará o fechamento mensal da conciliação por meio de “demonstrativo de conciliação” entre os créditos bancários e as baixas de parcelas no sistema SCI.

3.2.8. O demonstrativo de fechamento mensal integrará o relatório (“Anexo III”) a ser disponibilizado no 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao mês a que se referir pela área de Relatórios da CONTRATADA.

3.2.9. As INTERVENIENTES ANUENTES não farão emissão de boletos para nenhum dos Contratos Imobiliários concomitantemente aos serviços da CONTRATADA, exceto se comunicada formalmente pela CONTRATANTE.

3.2.10. As INTERVENIENTES ANUENTES comunicarão imediatamente a CONTRATANTE e a CONTRATADA caso identifiquem o pagamento de qualquer valor referente aos Contratos Imobiliários em conta divergente da Conta Arrecadadora, identificando o código do contrato, Cliente, empreendimento e unidade. As INTERVENIENTES ANUENTES então, terão o prazo de 2 (dois) dias úteis do recebimento de quaisquer valores em contas diversas para transferir tais valores para a Conta Arrecadadora.

3.3. DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE RELACIONAMENTO COM O CLIENTE 1º NÍVEL

DS BRMR DS RHB DS JADS DS MM DS FJPG DS SLG DS KVDF DS EADC

3.3.1. A CONTRATADA e a DAMHA II enviarão e-mail aos Clientes apresentando a CONTRATADA como responsável por tratar dos assuntos relacionados à cobrança dos Créditos Imobiliários e informando os canais de atendimento, horários de atendimento e outras observações pertinentes, conforme e-mail de “Boas Vindas” constante no Anexo II deste Contrato de *Servicing*.

3.3.2. A CONTRATANTE e as INTERVENIENTES ANUENTES desde já reconhecem que o fornecimento de informações técnicas relacionadas às obras, ao empreendimento, condomínio e/ou a questões a estes relacionadas, aos Clientes, não são objeto da presente prestação de serviços.

3.3.3. O serviço de teleatendimento será prestado pela CONTRATADA através da utilização de número não exclusivo. Sempre que houver alteração do(s) número(s) telefônico(s) para a realização do teleatendimento, esta comunicará os Clientes de tais alterações de forma a não prejudicar a prestação dos correspondentes serviços.

3.3.4. Os Clientes contarão com o “Portal do Cliente”, um canal de relacionamento que possibilita a emissão de segunda via de boletos, antecipação de parcelas e de quitação. Contudo, caso a CONTRATADA receba solicitações de Clientes por meio dos canais 0800, *WhatsApp* e *e-mail*, a CONTRATADA prestará todas as orientações necessárias ao Cliente para que este acesse o “Portal do Cliente” e paralelamente procederá conforme especificado no item 1 “Relacionamento com o Cliente 1º Nível” do Anexo I deste Contrato de *Servicing*.

3.4. DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE RELACIONAMENTO COM O CLIENTE 2º NÍVEL

3.4.1. A CONTRATADA prestará o serviço de Relacionamento com o Cliente 2º Nível nos moldes descritos no item “2” do Anexo I deste Contrato de *Servicing*.

3.5. DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE RECUPERAÇÃO AMIGÁVEL DE CRÉDITOS (RECUPERAÇÃO APÓS O 5º ATÉ O 45º DIA DO VENCIMENTO DA PARCELA NÃO LIQUIDADADA)

3.5.1. A CONTRATADA prestará os serviços de recuperação de créditos após o 5º (quinto) até o 45º (quadragésimo quinto) dia do vencimento da parcela não liquidada, conforme Política e Régua de Cobrança constante no Anexo I deste Contrato de *Servicing* sob incidência de honorários previsto no item 4 da Tabela de Preços Certificadora.

3.6. DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DE FORMALIZAÇÃO

3.6.1. Para prestação do serviço de Formalização, a CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES deverá(ão) validar previamente à solicitação do serviço o modelo “padrão” a ser utilizado na confecção dos instrumentos, podendo, entretanto, disponibilizar modelo específico a ser utilizado pela CONTRATADA.

3.6.2. Para os casos em que houver necessidade de registro de instrumentos no Cartório de Registro de Imóveis, tais como Termos de Quitação, Cessões de Direitos, etc., a CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES deverão disponibilizar toda documentação necessária ao registro no Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com as vias dos instrumentos devidamente assinadas para que a CONTRATADA



encaminhe ao Cliente, sempre respeitando o prazo legal, ou ainda o prazo de cumprimento para os casos de Notas Devolutivas emitidas pelo Cartório.

3.6.3. A alteração no sistema SCI dos instrumentos formalizados pela CONTRATADA apenas será concluída após recebimento de cópia do instrumento devidamente assinado pelo Cedente, Cessionário e testemunhas no formato digital ou de cópia do instrumento físico assinado, com as firmas reconhecidas. Para os casos de instrumentos que devam ser levados à registro, após recebimento de cópia da matrícula atualizada contendo o registro do contrato ou Escritura Pública, salvo requerimento expresso da CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES.

CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

4.1. Pela prestação dos Serviços e cumprimento de suas demais obrigações assumidas neste instrumento, a CONTRATADA fará jus ao recebimento das seguintes remunerações, líquidas de impostos, sendo o pagamento devido mensalmente até o dia 5 (cinco) do mês subsequente à prestação do serviço, exceto o pagamento pela prestação de serviços identificada no Item 1 da Tabela de Preços Certificadora abaixo que seguirá conforme cláusula 4.1.1.:

Tabela de Preços Certificadora			
Serviço	Qtde. Contratos	Remuneração	Pagamento
1. Auditoria dos Contratos Imobiliários (Vendas já existentes)	Base de 272 contratos Atualização de auditoria de contratos já auditados com validade de 6 meses Base de 518 contratos	R\$ 110,00 por cada contrato auditado R\$ 55,00 por cada contrato atualizado	Nos termos da cláusula 4.1.1.
1.1. Auditoria Jurídica dos Contratos Imobiliários (Vendas Novas)	Valor mensal por contrato auditado	R\$ 55,00 por cada contrato auditado	Nos termos da cláusula 4.1.1.1.
2. Taxa de implantação / reimplantação / atualização de base	-	R\$ 50,00 (cinquenta reais) por contrato. <u>Fatura mínima de R\$ 100,00 (cem reais).</u>	Nos termos da cláusula 4.1.2.

3. Faturamento	Valor mensal por contrato em faturamento	R\$ 18,00 (dezoito reais) por contrato/mês “ <u>Fatura mínima mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)</u> ”	Nos termos da cláusula 4.1.3.
4. Recuperação amigável de Crédito (5º ao 45º dia do vencimento da parcela não liquidada)	-	Do 5º ao 15º dia de atraso: isento; Do 16º ao 45º dia de atraso: 6% (seis por cento) sobre o valor recuperado (pagamento ou repactuação)	Nos termos da cláusula 4.1.4.
5. Formalização	-	R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por cada instrumento elaborado.	Nos termos da cláusula 4.1.5.

4.1.1. Auditoria dos Contratos Imobiliários Existentes: A remuneração pela auditoria financeira e jurídica das vendas já existentes será devida da seguinte forma: 50% (cinquenta por cento) no ato da assinatura da Proposta de Serviços e os outros 50% (cinquenta por cento) na entrega do Relatório de Auditoria.

4.1.1.1. Auditoria dos Contratos Imobiliários das Novas Vendas: A remuneração pela auditoria jurídica das novas vendas será devida mensalmente, sempre que houver novos contratos auditados.

4.1.2. Taxa de implantação/reimplantação/atualização de base: A taxa de implantação será devida sempre que houver uma movimentação contratual (implantação de recorrência), ou seja, a entrada de novas vendas, caso os contratos não tenham sido objeto de auditoria, cessões e aditivos de renegociações. Referida remuneração também será devida em havendo necessidade da reimplantação de toda carteira ou de qualquer contrato específico e, ainda, caso sendo contratada a auditoria financeira e jurídica da carteira (vendas já existentes) e ocorrendo o tombamento para o faturamento em prazo superior a 45 (quarenta e cinco) dias da data base da auditoria inicial, deverá a carteira ser atualizada mediante incidência da taxa prevista no item 2 da Tabela de Preços Certificadora acima.

4.1.2.1. Não haverá incidência da taxa de implantação, especificamente, para os casos de contratos que tenham sido objeto de auditoria financeira e jurídica em prazo não superior a 45 (quarenta e cinco) dias, contados da disponibilização do Relatório de Auditoria.

4.1.3. Faturamento: O serviço de Faturamento previsto no item 3 da Tabela de Preços Certificadora não contempla o custo de emissão dos boletos bancários.

4.1.3.1. Para fins de apuração do valor unitário (coluna “Qtde. Contratos”) será levada em consideração a totalidade dos Contratos Imobiliários da CONTRATANTE sob o faturamento da CONTRATADA, sendo aplicado o valor unitário por Contrato Imobiliário, observado o mínimo mensal, conforme tabela acima.

4.1.3.2. Os valores previstos acima não cobrem os custos com a negativação de devedores dos Créditos Imobiliários (“SERASA”). Dessa forma, caso a CONTRATADA tenha que realizar quaisquer negativações, a CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES deverão disponibilizar seu Login e Senha junto ao SERASA à CONTRATADA, para que esta realize o procedimento.

4.1.4 Recuperação Amigável de Crédito: Para a recuperação de Créditos Imobiliários (o primeiro ato de cobrança inicia a partir do 1º ato para cobrança após o vencimento da parcela, previsto na Régua de Cobrança – Anexo I). A remuneração prevista no item 4 da Tabela de Preços Certificadora acima, incidirá sobre as parcelas vencidas e não pagas que forem renegociadas, sendo devida na data do efetivo pagamento de cada parcela realizado pelo Cliente ou na assinatura do instrumento de formalização da renegociação.

4.1.5. Formalização: A título de Formalização será devido à CONTRATADA a remuneração prevista no item 5 da Tabela de Preços Certificadora acima, por cada instrumento de quitação, distrato, renegociação, aditamento e/ou cessão elaborado, acrescidos dos custos de postagem, despachante, despesas cartorárias, despesas de transporte e hospedagem, eventualmente incorridos e devidamente comprovados.

4.1.5.1. Os honorários da CONTRATADA serão devidos independentemente da concretização da negociação realizada.

4.1.6. Todos os pagamentos relativos às remunerações acima descritas serão acrescidos dos valores relativos à Contribuição Social sobre Lucro Líquido – CSLL, ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a respectiva remuneração, de forma que seja recebida a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*Gross up*).

4.1.7. A CONTRATADA fará emissão de Nota Fiscal referente à prestação dos serviços ora contratados, mensalmente, contemplando todos os serviços prestados e consolidados do mês imediatamente anterior, a qual será encaminhada à CONTRATANTE para quitação da remuneração da CONTRATADA no prazo previsto na cláusula 4.1. acima.

4.1.8. Penalidades: Na hipótese de inadimplência por parte da CONTRATANTE quanto ao pagamento pelos serviços prestados, serão adotados os seguintes procedimentos:

DS BRMR DS RAB DS JADS DS MM DS FJPG DS SLG DS LVDF DS EADC

- (i) Envio de e-mail à CONTRATANTE comunicando sobre os valores que constam em aberto, juntamente a um novo boleto bancário para pagamento do débito em 5 (cinco) dias corridos, sem o acréscimo de encargos moratórios;
- (ii) Suspensão das atividades até a regularização dos valores em aberto, que deverão ser acrescidos de multa moratória no importe de 2% (dois por cento) e juros na proporção de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata die*, podendo a CONTRATADA, a seu exclusivo critério, proceder à negativação da CONTRATANTE perante os órgãos de proteção ao crédito, bem como o protesto mediante emissão de duplicata mercantil; e
- (iii) Caso a inadimplência se estenda por período superior a 30 (trinta) dias corridos, contados do envio de notificação realizada neste sentido, a contratação será considerada extinta, para todos os fins de direito, sem prejuízo da continuidade das cobranças acima estabelecidas.

4.1.9. Despesas Extraordinárias: Não integram o valor da remuneração eventuais despesas arcadas pela CONTRATADA para a execução e viabilização do escopo contratado, tais como, emolumentos para emissão de certidões, despachantes, despesas com cópias, impressões, viagens, transporte, comprometendo-se a CONTRATANTE, desde que justificada a despesa incorrida, a reembolsar a CONTRATADA em até 05 (cinco) Dias úteis a contar da apresentação dos respectivos comprovantes e notas fiscais.

4.1.10. Reajuste da Remuneração devida à CONTRATADA: Os valores citados nesta cláusula quarta serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE ou pelo índice que vier a substituí-lo ou que seja substancialmente a ele semelhante, em caso de impedimento do seu uso, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas "*pro-rata temporis*".

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

5.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de *Servicing*, obriga-se a CONTRATADA a:

- (i) Fornecer toda mão de obra, equipamentos e material de consumo necessários à execução dos serviços contratados, valendo-se exclusivamente de pessoal qualificado para a sua realização;
- (ii) Responder pela correta e tempestiva execução dos Serviços, obrigando-se a corrigir os executados com erro ou imperfeição, nos prazos mutuamente acordados;
- (iii) Obter quaisquer licenças, registros, averbações ou autorizações porventura necessárias ou exigidas pelas autoridades competentes para a execução dos serviços;
- (iv) Admitir o acompanhamento dos Serviços pela CONTRATANTE na forma e prazos mutuamente acordados, não omitindo dados e informações quando previamente solicitados;
- (v) Atender a toda e qualquer solicitação de informação requerida pela CONTRATANTE e que seja de sua competência, com relação aos Contratos Imobiliários, em prazo previamente estabelecido;
- (vi) Manter sempre em adequadas condições de operação os sistemas de processamento necessários à prestação dos Serviços para dar curso regular ao recebimento dos créditos decorrentes de Contratos Imobiliários pela CONTRATANTE;
- (vii) Manter sistema de "*back up*" e plano de contingência de modo a permitir, sob sua responsabilidade, a prestação contínua e ininterrupta dos Serviços relacionados aos Contratos Imobiliários;

- (viii) Observar as normas e regulamentos federais, estaduais e municipais aplicáveis à execução dos serviços;
- (ix) Executar os serviços em estrita observância ao disposto neste Contrato de *Servicing*, praticando todo e qualquer ato que seja necessário ao adimplemento de suas obrigações e ao perfeito funcionamento das atividades almejadas pela CONTRATANTE com base neste instrumento;
- (x) Disponibilizar, mensalmente, por meio eletrônico, até o 5º (quinto) Dia útil do mês subsequente ao que se referir, relatório (“Anexo III”) à CONTRATANTE, que deverá conter as informações referentes ao comportamento dos Créditos Imobiliários (pagamentos no prazo, pagamentos em atraso, amortizações parciais e totais, valores recuperados etc.); e
- (xi) Fornecer o acesso ao sistema SCI à CONTRATANTE para consultas relativas aos serviços dispostos neste Contrato de *Servicing*.

5.2. Pessoal: Será de responsabilidade da CONTRATADA a contratação e administração de todo o pessoal necessário a assegurar a correta execução de seus Serviços.

5.2.1. A CONTRATADA deverá responder pelas obrigações trabalhistas, previdenciárias, tributárias e cíveis, relativamente ao pessoal que mobilizar para a realização dos serviços, eximindo a CONTRATANTE de toda responsabilidade acessória, subsidiária ou solidária. De igual modo, a CONTRATADA é a única responsável pelos serviços de terceiros a quem atribua serviços relacionados ao objeto deste Contrato de *Servicing*.

5.2.2. Caso a CONTRATANTE seja obrigada a indenizar ou de qualquer forma venha despende qualquer quantia em favor de funcionários, procuradores, prepostos ou terceiros contratados pela CONTRATADA, deverá esta, imediatamente após o recebimento de comunicação, reembolsá-la do correspondente valor, incluindo juros, correções e honorários eventualmente incidentes sobre o valor principal.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE e INTERVENIENTES ANUENTES

6.1. Sem prejuízo das demais responsabilidades previstas neste Contrato de *Servicing*, a CONTRATANTE obriga-se a:

- (i) Providenciar a abertura/manutenção da Conta Arrecadadora e contratar os serviços de cobrança bancária junto à respectiva instituição financeira, assim como conceder e manter vigente o acesso à referida conta à CONTRATADA e, na hipótese de cancelamento da referida conta, notificar previamente a CONTRATADA, instruindo-a a redirecionar a cobrança dos Créditos Imobiliários para a nova conta a ser informada pela CONTRATANTE; e
- (ii) Efetuar o pagamento dos serviços descritos na cláusula quarta conforme apuração e mediante apresentação de Nota Fiscal de prestação de serviços pela CONTRATADA.

6.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de *Servicing*, as INTERVENIENTES ANUENTES anuem e comprometem-se a cumprir com o que segue:

- (i) Disponibilizar todas as novas propostas de compra e venda, os instrumentos contratuais de novas vendas e/ou escrituras de compra e venda, no ato de sua formalização e/ou lavratura ou no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos contados da celebração do respectivo contrato e/ou lavratura da escritura, para

DS DS DS DS DS DS DS DS
BRMR RAB JADS MM FJPG SLG LUDF EADC

que a CONTRATADA possa realizar as alterações sistêmicas e de cobrança tempestivamente em relação ao respectivo contrato, ou encaminhar referidos instrumentos para o e-mail da CONTRATADA em igual prazo;

- (ii) a DAMHA II deverá enviar à CONTRATANTE e à CONTRATADA, mensalmente, até o 2º (segundo) Dia Útil de cada mês, o valor dos Imóveis Garantia em estoque, acompanhado de planilha constando todas as unidades comercializadas no período de 3 (três) meses anteriores ao do mês de referência, data de vendas, unidades em estoque, valor líquido de venda por metro quadrado e as respectivas escrituras de compra e venda que comprovem os valores utilizados para fins do cálculo do Índice Mínimo de Cobertura pela Contratante;
- (iii) Encaminhar à CONTRATADA, semanalmente, relatório contemplando as unidades em estoque vendidas e as unidades distratadas;
- (iv) Encaminhar à CONTRATADA por e-mail as matrículas dos imóveis sempre que houver qualquer atualização;
- (v) Encaminhar o comprovante de quitação integral da Dívida Existente (conforme definida na Cessão Fiduciária), no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data de quitação da Dívida Existente, o que deverá ocorrer em até 2 (dois) Dias Úteis da data de integralização dos CRI;
- (vi) Disponibilizar cópia digitalizada dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis do Contrato de Cessão Fiduciária e seus aditamentos devidamente registrados;
- (vii) Cientificar a CONTRATADA sobre qualquer medida que resolva adotar diretamente junto aos seus Clientes que possa afetar a adimplência dos contratos ou o respectivo fluxo de pagamento, bem como interferir direta ou indiretamente na execução dos Serviços;
- (viii) Encaminhar à CONTRATADA cópia digitalizada do TVO ou Habite-se, conforme o caso, quando de sua emissão; e
- (ix) Guardar e manter toda a documentação, física e digital, dos Contratos Imobiliários e de seus documentos relacionados, comprometendo-se a apresentá-los à CONTRATADA, através de cópia digitalizada, sempre que por ela solicitado.

6.2.1. Caso a CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES conforme o caso, deixe(m) de cumprir qualquer obrigação prevista nas cláusulas 6.1., (i) e 6.2. acima, obrigações essas condicionantes e imprescindíveis para a realização dos Serviços, a CONTRATADA automaticamente estará desobrigada em relação aos seus serviços até que a situação seja regularizada, salvo nos casos em que for possível dar seguimento aos serviços.

6.3. Todos os documentos a serem encaminhados à CONTRATADA deverão ser disponibilizados por meio de arquivo digital, com exceção aos Kits societários e documentações relacionadas para fins de envio de termos de quitação aos Clientes, para os casos onde forem disponibilizados por meio de via física.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO MANDATO

7.1. A CONTRATANTE outorga à CONTRATADA todos os poderes necessários para a execução das obrigações por esta assumidas neste Contrato de *Servicing*, comprometendo-se, quando necessário, a outorgar à CONTRATADA procurações com poderes especiais e entregar a esta outros documentos e instrumentos que evidenciem estar a mesma autorizada à prática de todos os atos e assinatura de todos os documentos necessários à consecução dos serviços objeto deste instrumento.

DS BRMR DS RHB DS JADS DS MM DS FJPG DS SLG DS LUDF DS EADC

7.2. A CONTRATADA poderá subcontratar, às suas expensas, serviços de *call center* ou de cobrança extrajudicial para realizar a cobrança dos Créditos Imobiliários, podendo, ainda, subcontratar outros terceiros que julgar necessário para viabilização dos serviços objeto deste Contrato de *Servicing*, pelo que a CONTRATANTE desde já anui.

7.2.1. A CONTRATANTE autoriza a CONTRATADA a fornecer à empresa de *call center* que venha a ser por ela CONTRATADA todas as informações referentes aos Créditos Imobiliários de titularidade da CONTRATANTE, para a prestação de esclarecimentos ou informações aos Clientes.

CLÁUSULA OITAVA – DA CESSÃO

8.1. É vedada a cessão total ou parcial deste Contrato de *Servicing*, ou dos direitos e obrigações dele decorrentes, exceto no caso de a cessão ser feita para empresa do mesmo grupo econômico da CONTRATADA.

CLÁUSULA NONA – DAS DECLARAÇÕES

9.1. Cada uma das Partes declara e garante à outra Parte que, conforme o caso:

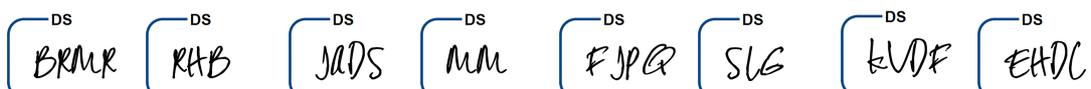
- (i) Está validamente constituída e em regular funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) A celebração deste Contrato de *Servicing* e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes estão devidamente autorizados por seus órgãos deliberativos e têm plena eficácia;
- (iii) Os representantes legais que assinam este Contrato de *Servicing* têm poderes para assumir 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) As discussões acerca da prestação de serviços objeto deste Contrato de *Servicing* foram conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (v) Todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial; e
- (vi) Está apta a desempenhar os serviços previstos neste instrumento a partir desta data, nos termos da legislação em vigor e de seu Estatuto Social, bem como dispõe de todas as licenças, equipamentos e sistemas necessários para tanto.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO PRAZO

10. Este Contrato de *Servicing* tem prazo de duração equivalente até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESILIÇÃO E RESCISÃO DO CONTRATO DE *SERVICING*

11.1. Resilição: O presente Contrato de *Servicing* poderá ser resilido pela CONTRATANTE, desde que haja a anuência por escrito das INTERVENIENTES ANUENTES, ou ainda pela CONTRATADA, bastando, para


DS BRMR DS RHB DS JADS DS MM DS FJPG DS SLG DS LUDF DS EADC

isso, a comunicação por escrito, formalizada pela(s) Parte(s) solicitante(s), para a(s) outra(s) Parte(s) com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

11.1.1. Caso a rescisão ocorra por solicitação da CONTRATANTE, com anuência das INTERVENIENTES ANUENTES, antes do prazo de 24 (vinte e quatro) meses da assinatura deste Contrato de *Servicing*, a CONTRATANTE deverá pagar à CONTRATADA, a título de multa contratual, o equivalente aos 3 (três) últimos meses de faturamento da CONTRATADA.

11.2. Em caso de rescisão deste Contrato de *Servicing*, a CONTRATADA obriga-se a prosseguir na prestação dos serviços, sem quaisquer interrupções, até a transferência integral de suas responsabilidades a um novo prestador de serviços. Por este período de tempo, a CONTRATADA fará jus ao recebimento da mesma remuneração mensal prevista neste Contrato de *Servicing*, *pro rata*, até a data da efetiva transferência de suas responsabilidades pelos serviços.

11.3. Na hipótese de rescisão por iniciativa da CONTRATANTE, com anuência por escrito das INTERVENIENTES ANUENTES, deverá ser observado o imediato reembolso de todas as despesas e custos dispendidos pela CONTRATADA, assim como o pagamento da multa por rescisão contratual prevista na cláusula 11.1.1. acima, caso a rescisão ocorra dentro do período ali estabelecido e, ainda, o pagamento de qualquer serviço prestado que não tenha sido remunerado, devendo esses valores serem quitados pela CONTRATANTE antes da formalização do instrumento de rescisão.

11.4. Rescisão: Este Contrato de *Servicing* será rescindido de pleno direito na ocorrência dos eventos a seguir descritos:

- (i) O inadimplemento de obrigação não pecuniária por qualquer das Partes por período superior a 90 (noventa) dias corridos, contados do envio da notificação realizada neste sentido, devendo referida notificação, se partir da CONTRATANTE, ser assinada em conjunto com as INTERVENIENTES ANUENTES;
- (ii) A liquidação, extinção, falência ou recuperação judicial da CONTRATADA ou CONTRATANTE, ou caso a CONTRATADA ou CONTRATANTE seja impedida, por ato de autoridade administrativa ou judicial, de executar qualquer parte dos Serviços, após esgotados os prazos de defesa e caso seja mantido o impedimento; e
- (iii) O inadimplemento de obrigações pecuniárias acordadas neste Contrato de *Servicing*, por um período superior a 30 (trinta) dias corridos contados do envio da notificação realizada neste sentido.

11.4.1. Após esgotados os prazos previstos na cláusula 11.4. acima este Contrato de *Servicing* será considerado automaticamente rescindido de pleno direito, após notificação de rescisão direcionada neste sentido sem concessão de novo prazo para regularização da situação, sem prejuízo da continuidade de cobrança dos valores que se encontrarem em aberto, em caso de inadimplemento de obrigações pecuniárias.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA INDENIZAÇÃO

12.1. Indenização: As Partes, neste ato, reciprocamente, comprometem-se a isentar e indenizar a outra Parte, seus sócios, diretores e empregados contra responsabilidades, infrações, perdas e danos diretos ou

DS DS DS DS DS DS DS DS
BRMR RAB JADS MM FJPG SLG LUDF EADC

prejuízos de qualquer natureza contra ela reclamados por terceiros, derivadas ou relacionadas ao cumprimento das suas respectivas obrigações assumidas nos termos do presente Contrato de *Servicing*.

12.2. Caso qualquer Cliente venha a ingressar com ação judicial em face da CONTRATADA por culpa da CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES, a(s) mesma(s) se obriga(m) a pleitear a exclusão da CONTRATADA do polo passivo da ação, assim como ressarcir-la acerca de qualquer valor que esta venha a dispendar em razão da eventual defesa e condenação.

12.3. Reembolso: As Partes obrigam-se desde já a reembolsar a outra de quaisquer dispêndios incorridos conforme mencionado na cláusula 12.1. acima, judiciais ou extrajudiciais, desde que devidamente comprovadas, em até 10 (dez) dias úteis após ser comunicada do fato.

12.4. Vigência da Obrigação de Indenização: A indenização prevista nesta cláusula deverá sobreviver ao término, rescisão ou rescisão do presente Contrato de *Servicing*.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA CONFIDENCIALIDADE

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

- (i) Não divulgar informações, dados, materiais, documentos, especificações comerciais das Partes ou dos Clientes que tenha ciência ou acesso, ou que lhe venha a ser confiado em razão deste Contrato de *Servicing*, exceto para seus funcionários e/ou terceiros contratados envolvidos na execução dos Serviços;
- (ii) Não usar, comercializar, reproduzir as informações e documentos acima referidos, ou dar ciência a terceiros dos mesmos, exceto na medida necessária para: (a) a prestação dos serviços, (b) a fiscalização da prestação dos serviços, (c) o exercício ou a salvaguarda de qualquer direito conferido por ou decorrente deste Contrato de *Servicing*;
- (iii) Responder perante a outra Parte e terceiros prejudicados, civil e criminalmente, por si, seus funcionários, contratados e/ou prepostos, pela eventual quebra de sigilo das informações que tenha acesso ou ciência, direta ou indiretamente, em virtude do Contrato de *Servicing*; e
- (iv) A presente cláusula subsistirá à rescisão, rescisão ou ao término do Contrato de *Servicing*, independentemente do motivo de tal rescisão, rescisão ou término, até o último a ocorrer dos seguintes eventos: (a) total adimplemento dos Créditos Imobiliários ou (b) prazo de 02 (dois) anos, contados a partir da rescisão deste Contrato de *Servicing*.

13.2. O descumprimento da obrigação de sigilo e confidencialidade importará (i) na extinção do presente instrumento, se ainda vigente, dentro das formas nele permitidas, e (ii) em qualquer hipótese, na responsabilidade por perdas e danos.

13.3. Só serão legítimas como motivos de exceção à obrigatoriedade de sigilo, as seguintes hipóteses:

- (i) A divulgação de informação que já era conhecida anteriormente às tratativas do negócio jurídico;
- (ii) A prévia e expressa anuência das Partes, quanto à liberação da obrigação de sigilo e confidencialidade;

DS DS DS DS DS DS DS DS
BRMR RHB JADS MM FJPG SLG LUDF EADC

- (iii) A informação foi comprovadamente obtida por outra fonte, de forma legal e legítima, independentemente do presente instrumento jurídico;
- (iv) Determinação judicial para conhecimento das informações, desde que cientificada imediatamente a outra Parte, previamente à liberação, e sendo requerido segredo de justiça no seu trato judicial; e
- (v) A divulgação de informação à Vectis Gestão de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário, investidor da operação de securitização estruturada pela CONTRATANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PROPRIEDADE INTELECTUAL

14.1. As Partes declaram que possuem metodologia própria de trabalho, tecnologia, sistemas, materiais específicos, formulários e relatórios únicos, totalmente diferenciados, visando a prestação dos Serviços objeto do presente Contrato de *Servicing*. Assim, cada Parte deverá respeitar eventuais direitos sobre a propriedade intelectual dos referidos métodos, tecnologia, sistemas, materiais, formulários e relatórios, deles não se utilizando fora do âmbito do presente Contrato de *Servicing*.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS DISPOSIÇÕES DIVERSAS

15.1. Notificações e Comunicações: Todas as notificações e comunicações referentes ao presente Contrato de *Servicing* deverão ser realizadas por escrito e entregues à outra Parte pessoalmente, ou através de correspondência, com comprovação de recebimento, nos endereços a seguir indicados ou em outro que for posteriormente comunicado por escrito, dirigidas aos respectivos prepostos abaixo nomeados:

Para a CONTRATANTE:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, CEP 04506-000, bairro Vila Nova Conceição, São Paulo/SP

At.: Arley Custodio Fonseca

Telefone: (11) 3071-4475

E-mail: middle@truesecuritizedora.com.br e operacoes@truesecuritizedora.com.br

Para a CONTRATADA:

CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1600, cj. 142, CEP 04543-000, Vila Nova Conceição, São Paulo - SP

At.: **Thiago Pereira (Cobrança Ativa / Relatórios) / Sandra Abrantes (Account Manager)**

Telefone: (11) 3080-6300 / 3777-2345

E-mail: cob.ativa@certificadora.imb.br/ conciliacao@certificadora.imb.br

/relatorios@certificadora.imb.br / sabrantes@certificadora.imb.br

Para as INTERVENIENTES ANUENTES:

EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA ASSIS I SPE LTDA.

EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO II - SPE LTDA.

EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA PARAHYBA I SPE LTDA.

DS DS DS DS DS DS DS DS
BRMR RHB JADS MM FJPG SLG LVDF EADC

**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA FEIRA DE SANTANA I SPE LTDA.
DAMHA SANTA MÔNICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA IPIGUÁ I SPE LTDA.
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA LIMEIRA I SPE LTDA.
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA MARÍLIA I SPE LTDA.
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA MIRASSOL I SPE LTDA.
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA MIRASSOL II SPE LTDA.,
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO 42 - SPE LTDA.
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO V SPE LTDA.
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II SPE LTDA.
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO I SPE LTDA.
PAÇO DO LUMIAR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA ARACAJÚ I SPE LTDA.
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO PAULO XXX - SPE LTDA.**

At.: Fábio Junior Pereira Quintiliano

Telefone: (11) 2171-9729

E-mail: fabio.quintiliano@grupoencalso.com.br / tesouraria@encalso.com.br

DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Brigadeiro Luis Antônio, nº 3421, 8º andar, parte B, CEP 01402-001, bairro Jardim Paulista, São Paulo/SP

At.: Fábio Junior Pereira Quintiliano

Telefone: (11) 2171-9719

E-mail: fabio.quintiliano@grupoencalso.com.br / tesouraria@encalso.com.br

Com cópia para:

VECTIS – GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 758 – cj. 132, CEP 04542-000, bairro Itaim Bibi, São Paulo/SP

At.: Mario Salonikios

Telefone: + 55 11 4480 1035

E-mail: vectisgestao@vectis.com.br

15.2. Alterações nas Condições dos Serviços: Qualquer alteração nas condições estabelecidas neste Contrato de *Servicing* e seus anexos ou a realização de aditivos contratuais deverá ser aprovada, por escrito, pelas Partes.

15.3. Proteção de Dados: Obrigam-se as Partes a cumprir com a legislação de proteção de dados e privacidade aplicável, em especial a Lei nº 13.709/2018, Lei Geral de Proteção de Dados (“LGPD”).

15.3.1. A CONTRATANTE e as INTERVENIENTES ANUENTES consentem e autorizam, expressamente, de maneira livre, esclarecida e inequívoca com a utilização de seus dados pessoais, declarando as INTERVENIENTES ANUENTES serem as únicas responsáveis pela obtenção de autorização expressa dos Clientes para compartilhamento de seus dados pessoais com outros agentes de tratamento de dados, para fins da prestação de serviços ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos neste Contrato de



Servicing, na forma da Lei nº 13.709/2018, isentando a CONTRATADA de qualquer responsabilidade nesse sentido.

15.3.2. Sem prejuízo da disposição prevista na cláusula 15.3.1. acima, as INTERVENIENTES ANUENTES autorizam, desde já, que todos os documentos, dados, bem como todas e quaisquer informações disponibilizadas para fins de cumprimento da prestação de serviço ora estabelecida, sejam compartilhados com a CONTRATANTE, esta na posição de titular dos Créditos Imobiliários objeto do presente Contrato de *Servicing*, ao Agente Fiduciário dos CRI e à Vectis Gestão de Recursos Ltda., na qualidade de gestora do Vectis Juros Real Fundo de Investimento Imobiliário, investidor da operação de securitização estruturada pela CONTRATANTE.

15.4. Inteiro Teor: O presente Contrato de *Servicing* 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.

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

15.6. Alteração no Contrato de *Servicing*: Qualquer alteração ao presente Contrato de *Servicing* somente será considerada válida se acordada em instrumento escrito, firmado pelas Partes, para os casos em que comportem alteração relevante.

15.7. Validade: Qualquer disposição deste Contrato de *Servicing* que eventualmente venha a ser considerada inválida não afetará a validade das demais, que permanecerão íntegras e válidas para todos os efeitos legais.

15.8. Limitação de responsabilidade: Em nenhuma circunstância terão as Partes responsabilidades, em relação à outra, sobre danos indiretos, acidentais, especiais ou consequenciais ou por quaisquer perdas de lucros, economias, receitas ou dados decorrentes da prestação de serviços ou ainda de causas externas como falha no hardware, falta de energia, instalação indevida ou configuração do sistema operacional ou qualquer outra natureza.

15.9. Reajustes: Exceto nos casos em que forma específica de reajuste foi prevista ao longo deste Contrato de *Servicing*, os valores expressos neste Contrato de *Servicing*, incluindo os valores de multa, serão reajustados anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE ou pelo índice que vier a substituí-lo ou que seja substancialmente a ele semelhante, em caso de impedimento do seu uso, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas “*pro-rata temporis*”.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA ASSINATURA DIGITAL OU ELETRÔNICA

DS BRMR DS RHB DS JADS DS MM DS FJPG DS SLG DS LVDF DS EADC

16.1. As Partes concordam que este instrumento e quaisquer aditivos ao presente poderá ser assinado digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”), do Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020 (“Decreto 10.278/20”), e, ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, ou ainda, eletronicamente nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2, reconhecendo a forma de contratação eletrônica por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica ou por meio de certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

17.1. Legislação: Os termos e condições deste Contrato de *Servicing* devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente.

17.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todas e quaisquer questões ou litígios oriundos deste Contrato de *Servicing*, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em formato eletrônico, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 14 de junho de 2021.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]


DS BRMR DS RHB DS JADS DS MM DS FJPG DS SLG DS KVDF DS EADC

(Página de assinatura 1/5 do “Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em 14 de junho de 2021.)

DocuSigned by:
Bruno Ricardo Mancini Rovella
961C6A245C5E47F...

DocuSigned by:
Rodrigo Henrique Botani
0E4B9AB90C314D9...

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Bruno Ricardo Mancini Rovella
Cargo: Gerente Jurídico

Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Juliana Aguiar da Silva
86A09881475143F...

DocuSigned by:
Marcos Moretti
84E24FBF07D24E7...

CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: Juliana Aguiar da Silva
Cargo: Diretora

Nome: Marcos Moretti
Cargo: Diretor

(Página de assinatura 2/5 do “Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em 14 de junho de 2021.)

DocuSigned by:
FABIO JUNIOR PEREIRA QUINTILIANO
65B1A7D9E1534AD...

DocuSigned by:
Sérgio Lima Gabionetta
A5B6FEFFFE5341E...

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA ASSIS I SPE LTDA.
Nome: Fábio Junior Pereira Quintiliano
Cargo: Procurador

Nome: Sérgio Lima Gabionetta
Cargo: Procurador

DocuSigned by:
FABIO JUNIOR PEREIRA QUINTILIANO
65B1A7D9E1534AD...

DocuSigned by:
Sérgio Lima Gabionetta
A5B6FEFFFE5341E...

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO PAULO II SPE LTDA.
Nome: Fábio Junior Pereira Quintiliano
Cargo: Procurador

Nome: Sérgio Lima Gabionetta
Cargo: Procurador

DocuSigned by:
FABIO JUNIOR PEREIRA QUINTILIANO
65B1A7D9E1534AD...

DocuSigned by:
Sérgio Lima Gabionetta
A5B6FEFFFE5341E...

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA PARAHYBA I SPE LTDA.
Nome: Fábio Junior Pereira Quintiliano
Cargo: Procurador

Nome: Sérgio Lima Gabionetta
Cargo: Procurador

DocuSigned by:
FABIO JUNIOR PEREIRA QUINTILIANO
65B1A7D9E1534AD...

DocuSigned by:
Sérgio Lima Gabionetta
A5B6FEFFFE5341E...

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA FEIRA DE SANTANA I SPE LTDA.
Nome: Fábio Junior Pereira Quintiliano
Cargo: Procurador

Nome: Sérgio Lima Gabionetta
Cargo: Procurador

DocuSigned by:
FABIO JUNIOR PEREIRA QUINTILIANO
65B1A7D9E1534AD...

DocuSigned by:
Sérgio Lima Gabionetta
A5B6FEFFFE5341E...

DAMHA SANTA MÔNICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Nome: Fábio Junior Pereira Quintiliano
Cargo: Procurador

Nome: Sérgio Lima Gabionetta
Cargo: Procurador

DocuSigned by:
FABIO JUNIOR PEREIRA QUINTILIANO
65B1A7D9E1534AD...

DocuSigned by:
Sérgio Lima Gabionetta
A5B6FEFFFE5341E...

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA IPIGUÁ I SPE LTDA.
Nome: Fábio Junior Pereira Quintiliano
Cargo: Procurador

Nome: Sérgio Lima Gabionetta
Cargo: Procurador

(Página de assinatura 3/5 do “Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em 14 de junho de 2021.)

DocuSigned by:
FABIO JUNIOR PEREIRA QUINTILIANO
65B1A7D9E1534AD...

DocuSigned by:
Sérgio Lima Gabionetta
A5B6E0000E5341E...

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA LIMEIRA I SPE LTDA.
Nome: Fábio Junior Pereira Quintiliano Nome: Sérgio Lima Gabionetta
Cargo: Procurador Cargo: Procurador

DocuSigned by:
FABIO JUNIOR PEREIRA QUINTILIANO
65B1A7D9E1534AD...

DocuSigned by:
Sérgio Lima Gabionetta
A5B6E0000E5341E...

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA MARÍLIA I SPE LTDA.
Nome: Fábio Junior Pereira Quintiliano Nome: Sérgio Lima Gabionetta
Cargo: Procurador Cargo: Procurador

DocuSigned by:
FABIO JUNIOR PEREIRA QUINTILIANO
65B1A7D9E1534AD...

DocuSigned by:
Sérgio Lima Gabionetta
A5B6E0000E5341E...

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA MIRASSOL I SPE LTDA.
Nome: Fábio Junior Pereira Quintiliano Nome: Sérgio Lima Gabionetta
Cargo: Procurador Cargo: Procurador

DocuSigned by:
FABIO JUNIOR PEREIRA QUINTILIANO
65B1A7D9E1534AD...

DocuSigned by:
Sérgio Lima Gabionetta
A5B6E0000E5341E...

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA MIRASSOL II SPE LTDA.
Nome: Fábio Junior Pereira Quintiliano Nome: Sérgio Lima Gabionetta
Cargo: Procurador Cargo: Procurador

DocuSigned by:
FABIO JUNIOR PEREIRA QUINTILIANO
65B1A7D9E1534AD...

DocuSigned by:
Sérgio Lima Gabionetta
A5B6E0000E5341E...

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO PAULO 42 SPE LTDA.
Nome: Fábio Junior Pereira Quintiliano Nome: Sérgio Lima Gabionetta
Cargo: Procurador Cargo: Procurador

(Página de assinatura 4/5 do “Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em 14 de junho de 2021.)

DocuSigned by:
FABIO JUNIOR PEREIRA QUINTILIANO
65B1A7D9E1534AD...

DocuSigned by:
Sérgio Lima Gabionetta
A5B6FDEFFE5341E...

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO V SPE LTDA.
Nome: Fábio Junior Pereira Quintiliano
Cargo: Procurador

Nome: Sérgio Lima Gabionetta
Cargo: Procurador

DocuSigned by:
FABIO JUNIOR PEREIRA QUINTILIANO
65B1A7D9E1534AD...

DocuSigned by:
Sérgio Lima Gabionetta
A5B6FDEFFE5341E...

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II SPE LTDA.
Nome: Fábio Junior Pereira Quintiliano
Cargo: Procurador

Nome: Sérgio Lima Gabionetta
Cargo: Procurador

DocuSigned by:
FABIO JUNIOR PEREIRA QUINTILIANO
65B1A7D9E1534AD...

DocuSigned by:
Sérgio Lima Gabionetta
A5B6FDEFFE5341E...

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO JOSÉ DO RIO PRETO I SPE LTDA.
Nome: Fábio Junior Pereira Quintiliano
Cargo: Procurador

Nome: Sérgio Lima Gabionetta
Cargo: Procurador

DocuSigned by:
FABIO JUNIOR PEREIRA QUINTILIANO
65B1A7D9E1534AD...

DocuSigned by:
Sérgio Lima Gabionetta
A5B6FDEFFE5341E...

PAÇO DO LUMIAR I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Nome: Fábio Junior Pereira Quintiliano
Cargo: Procurador

Nome: Sérgio Lima Gabionetta
Cargo: Procurador

DocuSigned by:
FABIO JUNIOR PEREIRA QUINTILIANO
65B1A7D9E1534AD...

DocuSigned by:
Sérgio Lima Gabionetta
A5B6FDEFFE5341E...

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA ARACAJÚ I SPE LTDA.
Nome: Fábio Junior Pereira Quintiliano
Cargo: Procurador

Nome: Sérgio Lima Gabionetta
Cargo: Procurador

(Página de assinatura 5/5 do “Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em 14 de junho de 2021.)

<p>DocuSigned by: <i>FABIO JUNIOR PEREIRA QUINTILIANO</i> 65B1A7D9E1534AD...</p>	<p>DocuSigned by: <i>Sérgio Lima Gabionetta</i> A5B6FDEFFE6341E...</p>
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO PAULO XXX SPE LTDA.	
Nome: Fábio Junior Pereira Quintiliano	Nome: Sérgio Lima Gabionetta
Cargo: Procurador	Cargo: Procurador

<p>DocuSigned by: <i>FABIO JUNIOR PEREIRA QUINTILIANO</i> 65B1A7D9E1534AD...</p>	<p>DocuSigned by: <i>Sérgio Lima Gabionetta</i> A5B6FDEFFE6341E...</p>
DAMHA URBANIZADORA II ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.	
Nome: Fábio Junior Pereira Quintiliano	Nome: Sérgio Lima Gabionetta
Cargo: Procurador	Cargo: Procurador

Testemunhas:

DocuSigned by:
Karoline Valcacer de Freitas
DDE5DEBDB39904A...

Nome: Karoline Valcacer de Freitas
CPF/ME nº: 455.122.428-65

DocuSigned by:
Eduardo Henrique da Costa
F08F08F0C0EB41F...

Nome: Eduardo Henrique da Costa
CPF/ME nº: 399.164.428-27

ANEXO I

1. RELACIONAMENTO COM O CLIENTE 1º NÍVEL

- **2ª Via de Boleto:** A 2ª via de boleto estará sempre disponível no canal de comunicação, via internet, com o Cliente (“Portal do Cliente”) e, caso o Cliente entre em contato solicitando a segunda via, deverá ser orientado a extraí-lo do Portal do Cliente. Paralelamente, o boleto será enviado em até 1 (um) dia útil a contar da solicitação, no formato ajustado entre *SERVICER* e Cliente (e-mail, SMS com código de barras, etc.).
- **Antecipação de Parcelas e Boleto de Quitação:** A opção de solicitação de boleto para tais finalidades, deve estar sempre disponível no Portal do Cliente e, caso o Cliente entre em contato solicitando, deverá ser orientado a extraí-lo do Portal do Cliente. Paralelamente, o boleto será enviado em até 1 (um) dia útil a contar da solicitação, ou na data escolhida pelo Cliente, respeitando-se o limite de 05 (cinco) dias da data da proposta, no formato ajustado entre o *SERVICER* e Cliente (e-mail, SMS com código de barras, etc.).
- **Parcela Atrasada:** O Cliente poderá realizar o pagamento da parcela atrasada dentro do prazo parametrizado junto ao banco (limite de 30 dias) e, caso entre em contato solicitando, o boleto será enviado em até 1 (um) dia útil a contar da solicitação, ou no prazo máximo de 5 (cinco) dias, no formato ajustado entre o *SERVICER* e Cliente (e-mail, SMS com código de barras, etc.).
- **Liberação de Encargos:** Encaminhar a solicitação à CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES para autorização, a qual deverá responder em até 1 (um) dia útil ou definir alçada para o *SERVICER*, que deverá retornar ao Cliente em até 3 (três) dias úteis.

2. RELACIONAMENTO COM O CLIENTE 2º NÍVEL

- **Cessão de Direitos:** Manifestando o Cliente interesse em realizar uma cessão de direitos, o *SERVICER* irá verificar a ausência de parcelas em atraso e enviará ao mesmo a listagem dos documentos necessários para a análise de crédito do Cessionário, quais sejam:

- Documento de identidade;
- CPF;
- Comprovante de Estado Civil;
- Comprovante de Residência;
- Procuração, se o caso, e
- Comprovação de Rendimentos dos últimos 03 (três) meses e última Declaração do Imposto de Renda.

Após a recepção dos documentos, o *SERVICER* os encaminhará à CONTRATANTE e às INTERVENIENTES ANUENTES para análise de crédito do Cessionário pretendido, a qual deverá retornar em até 05 (cinco) dias úteis com o resultado da referida análise. O *SERVICER* comunicará o Cliente sobre o resultado de sua solicitação em até 2 (dois) dias úteis do retorno da CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES.

Caso aprovada a cessão, para os casos onde o Contrato Imobiliário tenha sido formalizado por instrumento particular, o *SERVICER* elaborará o instrumento da cessão de direitos, após autorização da

CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES, e encaminhará à CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES para análise e “de acordo”, sob incidência de honorários consultivos, os quais deverão ser pagos pela CONTRATANTE no faturamento mensal.

Havendo necessidade de aditamento ao instrumento de cessão devido a exigência cartorária, será cobrado novo honorário de consultivo para elaboração do aditamento, desde que o *SERVICER* não tenha incorrido em erro na elaboração do instrumento.

Não será de responsabilidade do *SERVICER* o levantamento das custas cartorárias para registro da cessão no RGI e recolhimento de ITBI, os quais seguirão como obrigação de recolhimento pelo Cessionário (novo devedor dos créditos cujos direitos e obrigações foram cedidos) no instrumento de cessão.

Após o de acordo, o *SERVICER* encaminhará o instrumento de Cessão para o Cedente e Cessionário, os quais deverão providenciar o recolhimento do imposto de transmissão e emolumentos referentes ao registro da referida cessão. Após o registro do instrumento de Cessão, o Cessionário deverá encaminhar uma via do instrumento de Cessão original registrado no RGI, juntamente com o traslado da matrícula atualizada original para arquivo, momento em que será realizada a alteração no sistema SCI.

Caso o Contrato Imobiliário tenha sido formalizado através de Escritura Pública, o instrumento de Cessão deverá ser feito junto ao Tabelionato de Notas e seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo que todas as despesas referentes à lavratura e registro do referido instrumento, correrão às expensas do Cessionário.

Para os casos de contratos de compra e venda com alienação fiduciária não levados à registro até o momento da solicitação, bem como para os casos de instrumentos de compromisso/promessa de compra e venda, desde que a cessão de direitos tenha sido autorizada previamente pela CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES, não haverá exigência de apresentação do registro do instrumentos de cessão de direitos pelo Cliente, podendo o *SERVICER* realizar as devidas alterações no sistema após a recepção do referido instrumento assinado.

Na hipótese de haver contratos de compra e venda com alienação fiduciária não levados a registro, a responsabilidade pelo acompanhamento do registro dos referidos contratos perante o Cartório de Registro de Imóveis ficará a cargo da CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES, a(s) qual(is) se obriga(m) a cada contrato registrado encaminhar cópia da matrícula atualizada do imóvel contendo o referido registro ao *SERVICER*.

- **Rescisão:**

1º passo: Na tentativa de reverter a situação, será enviada uma proposta de negociação em até 2 (dois) Dias Úteis.

2º passo: Caso a negociação seja infrutífera, será sugerido ao Cliente:

- (i) a cessão de direitos, sujeita à aprovação de crédito do terceiro e ao custeio das despesas acarretadas; e

DS BRMR DS RHB DS JADS DS MM DS FJPG DS SLG DS LVDF DS EADC

- (ii) a dação em pagamento (sem a devolução de valores ao Cliente), sendo que a responsabilidade pelo pagamento de ITBI e demais custos deverão ser submetidas à CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES para avaliação.

Na hipótese de nenhuma das opções serem aceitas pelo Cliente, a régua de cobrança deverá ser seguida.

Para os casos de Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária não registrados no Cartório de Registro de Imóveis, deverá a CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES decidir sobre a possibilidade da realização do distrato, se assim solicitado pelo Cliente, conforme previamente informado pelo *SERVICER* à CONTRATANTE e às INTERVENIENTES ANUENTES, comunicando ao *SERVICER* em até 2 (dois) dias úteis da solicitação nesse sentido.

- **Termo de quitação:** O processo de quitação seguirá os passos abaixo:

1º passo: Assim que identificada a quitação das parcelas do Contrato Imobiliário, o Cliente receberá uma comunicação, via e-mail, com as orientações sobre o processo de emissão do termo.

2º passo: Após, nosso departamento jurídico, iniciará o processo de confecção do termo e envio à CONTRATANTE e às INTERVENIENTES ANUENTES para que esta(s) providencie(m) o recolhimento das assinaturas necessárias (caso e conforme seja signatária), e disponibilize o kit de documentos (documentos societários da CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES) a ser enviado ao Cliente, conforme e quando aplicável, estando a CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES ciente(s) que o referido Termo de Quitação deverá ser recepcionado pelo Cliente antes do prazo legal de 30 (trinta) dias após quitação do contrato, sendo o envio deste Termo de Quitação de responsabilidade do *SERVICER*.

- **Aditivos (incluindo Renegociações):** Caso a CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES requeira(m) que seja levado à registro o instrumento de renegociação do contrato devidamente registrado, deverá certificar-se junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente acerca da possibilidade de averbação do referido aditamento, vez que alguns Cartórios não aceitam averbar na matrícula do imóvel renegociações de contratos com garantia de alienação fiduciária, por entenderem tratar-se de novação de dívida, comunicando o *SERVICER* em caso de não aceite, para que este possa realizar as alterações necessárias no sistema apenas com a conclusão da assinatura do Cliente.

Para os casos de Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária não levados à registro até o momento da solicitação do Cliente, ou em casos de Compromissos de Compra e Venda, poderá o *SERVICER* seguir com as alterações no sistema mediante a apresentação do instrumento assinado pelos Clientes.

2. POLÍTICA DE COBRANÇA – RECUPERAÇÃO DE CRÉDITOS

- **Renegociação do saldo devedor do Contrato Imobiliário**

A renegociação do saldo devedor do Contrato Imobiliário será autorizada desde que aprovada pela CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES no prazo de até 2 (dois) dias úteis, contados de envio de

comunicação enviada neste sentido para aprovação da CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES. A renegociação estará confirmada com o pagamento da parcela de entrada e somente será validada após a assinatura do instrumento aditivo contratual, o qual será elaborado pelo *SERVICER* nos termos previstos neste contrato.

Caso não seja realizada a formalização do instrumento aditivo contratual pelo Cliente em até 10 (dez) dias do pagamento da parcela de entrada, a renegociação será desfeita, e o valor pago a título de sinal deverá ser revertido em pagamento parcial do saldo em atraso.

O boleto de entrada da renegociação deverá ser emitido na data escolhida pelo Cliente, respeitando-se o limite de 05 (cinco) dias da data da proposta.

Na hipótese de o Cliente estar em atraso com o pagamento de qualquer parcela, além de observados os requisitos acima, a quitação deverá ser de 93% (noventa e três por cento) a 100% (cem por cento) do saldo inadimplente no ato da renegociação;

- **Renegociação de Parcelas em Atraso**

A renegociação das parcelas em atraso seguirá com a aprovação da CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES no prazo de até 2 (dois) dias úteis.

- **Quitação de parcelas inadimplentes**

A CONTRATANTE autoriza que o *SERVICER* realize a retirada de multa e juros de mora de parcela vencida a 5 (cinco), ou menos, Dias Úteis da data de vencimento original da parcela do contrato do Cliente.

O abatimento citado acima fica limitado a 03 (três) acontecimentos/solicitações por Cliente para um mesmo contrato.

Caso o Cliente possua parcelas inadimplentes há mais de 60 (sessenta) dias, e a proposta de quitação do débito seja de 100% (cem por cento) das parcelas atrasadas, a solicitação será levada a conhecimento da CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES obedecendo-se o prazo para retorno ao Cliente em até 2 (dois) dias úteis. Neste caso poderá ser retirada a multa de todas as parcelas vencidas, permanecendo devidos os juros aplicáveis, se devidamente autorizado pela CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES.

Disposições gerais:

- Quaisquer instrumentos elaborados pela CONTRATADA poderão ser disponibilizados ao Cliente para assinatura eletrônica, desde que não haja necessidade de registro perante o cartório. Para tanto, a CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES informam abaixo os dados dos representantes legais que assinarão os instrumentos eletronicamente:

Para a CONTRATANTE:

 DS BRMR DS RHB DS JADS DS MM DS FJPG DS SLG DS LVDF DS EADC

Nome: Bruno Ricardo Mancini Rovella
CPF: 339.864.998-06
Cargo: Gerente Jurídico
E-mail: bruno.rovella@truesecuritizadora.com.br

Nome: Rodrigo Henrique Botani
CPF: 224.171.888-21
Cargo: Diretor
E-mail: rodrigo.botani@truesecuritizadora.com.br

Para as INTERVENIENTES ANUENTES:

Nome: Fábio Junior Pereira Quintiliano
CPF: 288.344.628-82
Cargo: CFO
E-mail: fabio.quintiliano@grupoencalso.com.br

Nome: Sérgio Lima Gabionetta
CPF: 040.173.598-25
Cargo: Controladoria
E-mail: sergio.gabionetta@grupoencalso.com.br

- Os informativos de quitação dos contratos serão encaminhados ao e-mail: fabio.quintiliano@grupoencalso.com.br / tesouraria@encalso.com.br.



RÉGUA DE COBRANÇA

Serão adotados os seguintes prazos para a cobrança dos devedores dos créditos imobiliários em atraso compreendido entre o 5º (quinto) e o 45º (trigésimo) dia a contar da data de vencimento da parcela não liquidada:

DIAS	EVENTO	DESCRIPTIVO
5	1º Telefonema e envio de SMS para aviso de atraso	No 1º telefonema, informar a pendência, verificar o motivo do atraso e solicitar ao devedor uma previsão de pagamento, caso não consiga que seja efetuado de imediato. No SMS informar a pendência do pagamento vencido. Informar ao cliente que ele ainda tem 15 (quinze) dias para pagamento utilizando o mesmo boleto.
10	2º Telefonema	No 2º telefonema, informar a pendência, verificar o motivo do atraso e solicitar ao devedor uma previsão de pagamento, caso não consiga que seja efetuado de imediato.
15	Envio do 1º e-mail de cobrança	Envio do 1º e-mail de cobrança com orientações de pagamento e novo boleto anexo (calculado conforme regra de quitação de parcelas inadimplentes).
20	3º Telefonema	No 3º telefonema, informar a pendência, verificar o motivo do atraso e solicitar ao devedor uma previsão de pagamento, caso não consiga que seja efetuado de imediato.
30	Envio da 1ª notificação de cobrança	Envio da 1ª notificação de cobrança por e-mail com orientações de pagamento. O envio da carta de cobrança com o objetivo de cientificar sobre o débito e obter a recuperação indicando medidas extrajudiciais a serem realizadas.

DS
BRMRDS
RHBDS
JADSDS
MMDS
FJPGDS
SLGDS
LVDFDS
EADC

31	4º Telefonema	No 4º telefonema, informar a pendência, verificar o motivo do atraso e solicitar ao devedor uma previsão de pagamento, caso não consiga que seja efetuado de imediato. O envio da carta de cobrança possui teor incisivo de cobrança com o objetivo de cientificar sobre o débito e obter a recuperação indicando medidas extrajudiciais a serem realizadas.
40	5º Telefonema. Envio do 2º e-mail de cobrança	No 5º telefonema, informar a pendência, verificar o motivo do atraso e solicitar ao devedor uma previsão de pagamento, caso não consiga que seja efetuado de imediato. Sem prejuízo do telefonema, envio do 2º e-mail de cobrança com orientações de pagamento e novo boleto anexo (calculado conforme regra de quitação de parcelas inadimplentes). Mencionar a possibilidade da inclusão do CPF nos Órgãos de Proteção ao crédito.
45	Envio do 3º e-mail de Cobrança	Envio do 3º e-mail de cobrança com orientações de pagamento e novo boleto anexo (calculado conforme regra de quitação parcelas inadimplentes). ** Reforçar a possibilidade da inclusão do CPF nos Órgãos de Proteção ao crédito.
46	Envio à CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES das informações para providências de execução extrajudicial dos contratos em atraso há mais de 45 dias.	Envio à CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES das informações relacionadas ao contrato em atraso há mais de 45 dias para a adoção pela CONTRATANTE e/ou INTERVENIENTES ANUENTES das providências para a execução extrajudicial dos contratos inadimplentes.

DS
BRMRDS
RHBDS
JADSDS
MMDS
FJPGDS
SLGDS
LVDFDS
EADC

ANEXO II

PARAMETIZAÇÃO DE E-MAILS AOS CLIENTES

Boas Vindas (E-mail enviado assim que a venda é implantada no sistema SCI):

Olá Sr(a). [[Cliente]],

Seja bem vindo à Certificadora de Créditos Imobiliários.

A partir desta data a gestão financeira do seu contrato, referente à unidade [[Bloco]] - [[Unidade]] do projeto [[Empreendimento]] será desenvolvido pela Certificadora.

Gostaríamos de informar que através do Portal do Cliente, no link abaixo, você encontrará todas as informações financeiras referentes ao seu contrato, como 2ª via de boleto, extrato financeiro, saldo devedor, dentre outras.

<https://scci.certificadora.imb.br/SCICliente>

E também dispomos de canal telefônico para contato no número: 0800 555 0100

IMPORTANTE: Para sua segurança os boletos referentes ao seu imóvel, encaminhados pela Certificadora de Créditos Imobiliários, são protegidos por senha. Para abrir o arquivo é necessário digitar os 4 primeiros dígitos do CPF ou CNPJ do titular do Contrato.

Qualquer dúvida estamos à disposição.

Atenciosamente,

Certificadora de Créditos Imobiliários Telefone: 0800 555 0100

Portal do Cliente: <https://scci.certificadora.imb.br/SCICliente>

Site: www.certificadora.imb.br

1º Aviso:

Aviso Boleto liberado (E-mail enviado assim que confirmado o registro no Banco):

Caro(a) [[Cliente]],

Seu boleto com vencimento em [[DataVencimento]], relacionado ao contrato [[CodContrato]] e referente à unidade [[Bloco]] - [[Unidade]] do projeto [[Empreendimento]] desenvolvido pela [[Incorporadora]], já está disponível, e encontra-se anexo a este e-mail.

Para sua segurança, o mesmo é protegido por senha, e para abri-lo basta digitar os 4 primeiros dígitos do CPF ou CNPJ do titular do Contrato.

Qualquer dúvida estamos disposição

Atenciosamente,

Certificadora de Créditos Imobiliários

0800 555 0100

[[DataHoraAtual]]

2º Aviso:

Aviso de Vencimento Imediato (Enviado no dia do vencimento do boleto):

Caro(a) [[Cliente]],

Estamos passando apenas para lembrá-lo que seu vencimento está próximo.

Contrato nº [[CodContrato]]

[[Empreendimento]]

Parcela com vencimento em [[DataVencimento]]

Seu boleto encontra-se anexo a este e-mail. Para sua segurança, o mesmo é protegido por senha, e para abri-lo basta digitar os 4 primeiros dígitos do CPF ou CNPJ do titular do Contrato.

Ou acesse o Portal do Cliente no link: <https://scci.certificadora.imb.br/SCICliente>. Caso já tenha sido paga favor desconsiderar esse e-mail.

Qualquer dúvida estamos à disposição.

Atenciosamente,

Certificadora de Créditos Imobiliários

0800 555 0100

[[DataHoraAtual]]

Aviso de Boleto Vencido (*E-mail* enviado no dia seguinte ao vencimento do boleto, caso o mesmo não tenha sido pago):

Prezado(a) [[Cliente]],

Não consta em nossos sistemas o pagamento da parcela com vencimento em [[DataVencimento]], referente ao contrato nº [[CodContrato]]. Seu boleto encontra-se anexo a este e-mail e, para sua segurança, o mesmo é protegido por senha, para abri-lo basta digitar os 4 primeiros dígitos do CPF ou CNPJ do titular do Contrato.

A 2ª via também poderá ser obtida no Portal do Cliente no link: <https://scci.certificadora.imb.br/SCICliente>.

Ou, se preferir, entre em contato com nossa Central de Atendimento através do número 0800 555 0100. Caso já tenha sido paga, favor desconsiderar esse e-mail.

Certificadora de Créditos Imobiliários 0800 555 0100

[[DataHoraAtual]]

Texto a ser inserido em todos os boletos até o final da operação:

"Empreendimento [=]"

Qd: [[Bloco]] Lt: [[Unidade]] Contrato:[[ContratIdEmissor]]

Após o vencimento, multa de [=]% e juros de mora de [=]% ao mês.



ANEXO III

MODELO DE RELATÓRIO

RELATÓRIO MENSAL - Ref. janeiro/00



1. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO (CRI)

- 1.1. Emissora CCI e CRI: XXXXXXXXXX
- 1.2. Emissora DEB/ Devedora: XXXXXXXXXXXXXXXXXX
- 1.3. Instituição Custodiante: XXXXXXXXXXXXXXXXXX
- 1.4. Agente Fiduciário CRI: XXXXXXXXXXXXXXXXXX
- 1.5. Agente de monitoramento: XXXXXXXXXXXXXXXXXX
- 1.6. Título: XXXXXXXXXXXXXXXXXX
- 1.7. Data de Emissão: XX/XX/XXXX
- 1.8. Data de Vencimento Final: XX/XX/XXXX
- 1.9. Periodicidade de Pagamento: XXXXXXXX
- 1.10. Atualização Monetária: XXXXXXXXXXXXXXXXXX
- 1.11. Juros Remuneratórios: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Informações da Carteira

Contratos



Saldo Devedor | Behavior



LTV

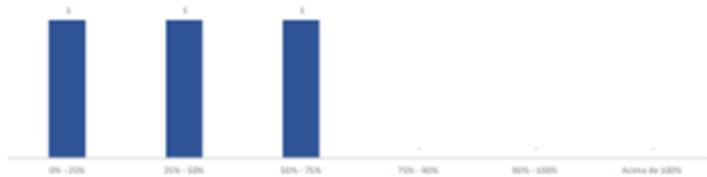
LTV	
Maior LTV	50%
Menor LTV	1%
Média Carteira Vendida	28%
Média Máxima Contratual	-

Faixas	Nº Contratos	%	R\$
Em dia	3	100,00%	3
Atraso até 30 dias	0	0,00%	0
Atraso até 60 dias	0	0,00%	0
Atraso até 90 dias	0	0,00%	0
Atraso até 120 dias	0	0,00%	0
Atraso até 180 dias	0	0,00%	0
Atraso maior que 180 dias	0	0,00%	0
Total	3	100,0%	3

Distribuição LTV

Faixas	Nº Contratos	%	R\$
0% - 25%	1	33%	1,00
25% - 50%	1	33%	1,00
50% - 75%	1	33%	1,00
75% - 90%	-	0%	-
90% - 100%	-	0%	-
Acima de 100%	-	0%	-
Total	3	100%	3,00

LTV | Faixas por nº de Contratos



Histórico de Recebimentos

Histórico de Recebimentos	
Recebimento em dia	1,00
Recebimento em atraso	1,00
Antecipação	1,00



Recebimento em dia (a)	3,00
Parcelas em Dia	1
Recebimento Total (a) + (b) + (c)	3,00

Percentual Recebimento Antecipado | %



Recebimento Antecipado | Histórico

Faixas	Nº Parcelas	%	R\$
Até 30 dias	1	100,00%	1
Até 60 dias	0	0,00%	0
Até 90 dias	0	0,00%	0
Até 120 dias	0	0,00%	0
Até 180 dias	0	0,00%	0
Maior que 180 dias	0	0,00%	0
Total (b)	1	100,00%	1

Percentual Recebimento em Atraso | %



Recebimento em Atraso | Histórico

Faixas	Nº Parcelas	%	R\$
Até 30 dias	1	100,00%	1
Até 60 dias	0	0,00%	0
Até 90 dias	0	0,00%	0
Até 120 dias	0	0,00%	0
Até 180 dias	0	0,00%	0
Maior que 180 dias	0	0,00%	0
Total (c)	1	100,00%	1

RELATÓRIO MENSAL - Ref. janeiro/00



Informações da Inadimplência

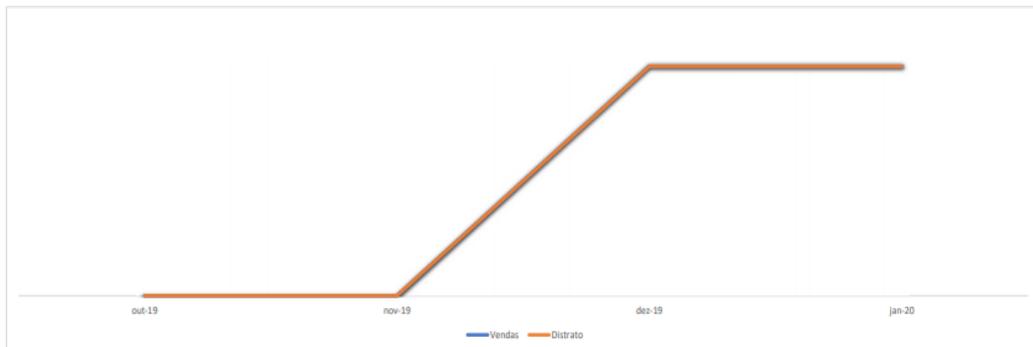
Inadimplência | Parcelas

	Nº Parcelas	%	R\$
Atraso até 30 dias	1	100,00%	1
Atraso até 60 dias	0	0,00%	0
Atraso até 90 dias	0	0,00%	0
Atraso até 120 dias	0	0,00%	0
Atraso até 180 dias	0	0,00%	0
Atraso maior que 180 dias	0	0,00%	0
Total	1	100,00%	1

Inadimplência | % em relação ao valor das parcelas



Evolução Venda x Distrato



ANEXO IV

EMPREENDIMENTOS

- i. Assis - Village I
- ii. Conde - Village I
- iii. Feira de Santana - Village I
- iv. Fronteira - Damha Baias de Sta Monica
- v. Ipiruá - Fit I
- vi. Limeira - Village I
- vii. Marília - Village I
- viii. Mirassol - Village IV
- ix. São José do Rio Preto - Damha VI
- x. São Luis - Damha I
- xi. Birigui - Village I
- xii. Feira de Santana - Village I
- xiii. Fronteira - Damha Baias de Santa Mônica
- xiv. Ipiruá - Fit II
- xv. Pres Prudente - Damha Belvedere
- xvi. S. J. Rio Preto - Village III
- xvii. São José do Rio Preto - Village II
- xviii. Mirassol - Chácaras Bela Vista
- xix. Presidente Prudente - Damha I
- xx. Presidente Prudente - Damha IV
- xxi. São José do Rio Preto - Damha V
- xxii. Campo Grande - Damha IV
- xxiii. Catanduva - Village I
- xxiv. Sergipe - Damha I
- xxv. Mirassol - Village III
- xxvi. Feira de Santana - Village II
- xxvii. Uberaba - Damha III