CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AGENTE DE ACOMPANHAMENTO

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

ISEC SECURITIZADORA S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 "**CONTRATANTE**";

BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA, sociedade com sede na Av. Brig. Faria Lima, 1.663 – 3º andar, Jd. Paulistano, município de São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob Nº 14.744.231/0001-14, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "**CONTRATADA**";

(**CONTRATANTE** e **CONTRATADA**, em conjunto denominadas "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte");

E, ainda, na qualidade de Interveniente Anuente,

PÁTRIA SPE LTDA., com sede no Estado de São Paulo, Cidade de Presidente Prudente, na Estrada Domingos Ferreira de Medeiros, nº 0, Bairro Residencial Parque, CEP 19062-336, inscrita no CNPJ sob o nº 25.092.825/0001-0, neste ato representado na forma de seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "**INTERVENIENTE ANUENTE**";

CONSIDERANDO QUE:

a) A **INTERVENIENTE ANUENTE** emitiu, nesta data, em favor da **FAMÍLIA PAULISTA COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, com sede na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa, nº 63, Centro, CEP 11.013-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 53.146.21/0001-39 ("Credora Original") a "*Cédula de Crédito Bancário de Contrato de Financiamento para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia de Cessão Fiduciária e de Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca em 1º Grau, Alienação Fiduciária de Cotas Garantia Fidejussória e Outras Avenças – Cédula de Crédito Bancário nº FP2310/19* ("CCB"), no valor total de R$ 11.700.000,00 (onze milhões e setecentos mil reais) ("Valor Total do Financiamento" e "Créditos Imobiliários", respectivamente);

b) O Valor Total do Financiamento deverá ser destinado pela **INTERVENIENTE ANUENTE** para a construção e/ou desenvolvimento e/ou expansão e/ou incorporação e/ou urbanismo e/ou participação do empreendimento denominado "Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal Essenza House & Garden", localizado na Cidade de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 69.495 do Livro nº 2 do Registro

0059356

Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo ("Empreendimento Imobiliário");

c) Nos termos da CCB, a liberação de todas as parcelas do financiamento encontra-se condicionada a comprovação do atendimento de determinadas condições previstas na CCB ("Condições de Liberação");

d) A Credora Original e a **CONTRATANTE**, celebraram o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários com Garantia Real e Fidejussória e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão"), para regular a cessão, pela Credora Original à **CONTRATANTE**, dos Créditos Imobiliários;

e) Por meio da "*Escritura Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real e Fidejussória, sob Forma Escritural,* firmada em 18 de outubro de 2019 pela **CONTRATANTE** e a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, instituição devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 6º e 10º andares, bairro Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, na qualidade de instituição custodiante, a Fiduciária emitiu 01 (uma) CCI representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI");

f) Os Créditos Imobiliários representados pela CCI serão vinculados à 50ª Série da 4ª Emissão da Fiduciária, por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 50ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"); e

g) A **CONTRATANTE** tem interesse em contratar, às expensas da **INTERVENIENTE ANUENTE**, a **CONTRATADA** para a prestação de todos os serviços relacionados no item I – DO OBJETO a seguir, com o que a **INTERVENIENTE ANUENTE**, desde já anui;

Resolvem as partes celebrar o presente Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Acompanhamento ("Contrato"), mediante as seguintes cláusulas, condições e características:

I – DO OBJETO

1.1. O presente instrumento tem por objeto a prestação, pela **CONTRATADA** dos serviços de:

(i) acompanhamento e verificação das condições para as liberações das parcelas do presente financiamento, conforme evolução da obra do Empreendimento Imobiliário;
(ii) a contratação e gerenciamento da empresa de engenharia responsável pelas medições da obra do Empreendimento Imobiliário;
(iii) a contratação, gerenciamento e supervisão da empresa responsável (a) pelo monitoramento financeiro da utilização dos recursos a serem pagos mensalmente pela **CONTRATANTE** à **INTERVENIENTE ANUENTE** e (b) pela gestão e controle dos Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definidos na CCB), sendo certo que a emissão de boletos permanecerá sob a responsabilidade da Devedora;

1.1.1. Adicionalmente, a **CONTRATADA** prestará os serviços de assessoria na estruturação da operação de financiamento, consubstanciada pela CCB.

1.2. Para tanto, a **INTERVENIENTE ANUENTE** se obriga a fornecer à **CONTRATADA**, com cópia à **CONTRATANTE**, até a integral liquidação da CCB, todos os documentos e informações, previstos na CCB, necessário à execução dos serviços, ora contratados, em especial, mas não se limitando, às informações previstas no Anexo IV da CCB.

1.1.1. Adicionalmente, a **INTERVENIENTE ANUENTE** se obriga a fornecer à **CONTRATADA** e à **CONTRATANTE**, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada, necessária à boa e fiel execução deste Contrato, em até 10 (dez) dias contados da respectiva solicitação.

II – DA REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA

2.1. Será devida à **CONTRATADA**, pela prestação dos serviços que lhe compete, nos termos do presente instrumento, a título de remuneração, o valor de R$ 409.500,00 (quatrocentos e nove mil e quinhentos reais) equivalente ao percentual de 3,5% (três inteiros e cinquenta centésimos) do Valor do Crédito da CCB, em uma única parcela, devida na data de Liberação da Primeira Parcela do Financiamento, conforme previsto no sub item "k" do item 3 do QUADRO RESUMO da CCB.

2.2. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

III – OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

3.1. Sem prejuízo das demais disposições deste Contrato, constituem obrigações e responsabilidades da **CONTRATADA**:

(i) prestar os serviços com integral observância das disposições deste Contrato, de acordo com a melhor técnica disponível no mercado e em estrita conformidade com o disposto na legislação aplicável, respondendo diretamente por sua qualidade e adequação;

(ii) prestar os serviços com pessoal próprio devidamente treinado e preparado, cabendo à **CONTRATADA** a total e exclusiva responsabilidade pela coordenação e prestação dos serviços;

(iii) prestar à **CONTRATANTE** quaisquer esclarecimentos e informações que se fizerem necessários para o acompanhamento da evolução dos serviços;

(iv) observar e fazer com que seus empregados e/ou terceiros sob sua responsabilidade respeitem as normas relativas à segurança, higiene e medicina do trabalho;

(v) cumprir integralmente a legislação trabalhista e previdenciária em vigor, obrigando-se a manter em dia todas as obrigações legais pertinentes às atividades desenvolvidas por seus empregados;

(vi) fornecer à **CONTRATANTE**, sempre que solicitado, informações referentes a execução dos serviços;

(vii) garantir integralmente a **CONTRATANTE** os serviços realizados, observando-se os prazos legais;

IV – DISPOSIÇÕES PARTICULARES

4.1. Poderes da CONTRATADA: A **CONTRATANTE** autoriza a **CONTRATADA** a praticar todos os atos necessários para a execução das obrigações por esta assumidas neste Contrato.

4.2. Pessoal: Será de responsabilidade exclusiva da **CONTRATADA** a contratação e administração de todo o pessoal necessário a assegurar a correta execução dos Serviços.

4.2.1. Servicer: A **CONTRATADA** poderá, a seu exclusivo critério, contratar terceiros de comprovada competência e idoneidade, sob sua responsabilidade, para prestar os serviços de que trata este Contrato.

V - DA VIGÊNCIA

5.1. O presente Contrato vigorará até a data de vencimento da CCB e dos CRI ou até a liquidação integral da CCB e dos CRI, o que ocorrer primeiro.

Na hipótese de não renovação do presente contrato, as partes ajustarão os procedimentos de transferência da carteira administrada, diretamente à **CONTRATANTE** ou a empresa por ela indicada.

VI - DA RESCISÃO

6.1. O presente Contrato somente poderá ser rescindido a qualquer momento, por qualquer das Partes mediante notificação **(i)** pela **CONTRATADA**, através de renúncia de suas funções, **(ii)** pelas Partes, em comum acordo mediante o envio de notificação prévia com antecedência de 30 (trinta) dias à parte contrária, **(iii)** pela **CONTRATANTE** ou a cessionária da CCB nos casos em que a **CONTRATADA** não estiver prestando os serviços de forma satisfatória, ou em desacordo com o presente Contrato ou com a CCB, ou ainda **(iv)** no caso de inadimplemento de quaisquer obrigações previstas neste Contrato.

6.1.1. A notificação deverá estipular o prazo de 30 (trinta) Dias Úteis para inadimplementos pecuniários; ou 60 (sessenta) Dias Úteis para inadimplementos não pecuniários para que a

CONTRATADA remedie a respectiva infração e, somente depois de transcorrido referido prazo sem que a infração tenha sido remediada poderá o presente Contrato ser considerado extinto.

6.2. O presente Contrato será, ainda, rescindido em relação à **CONTRATADA**, nas seguintes hipóteses:

(i) pedido ou decretação de insolvência, falência ou liquidação da outra Parte;

(ii) ocorrência de caso fortuito ou de força maior regularmente comprovada, que venha paralisar a execução dos serviços por mais de 30 dias;

(iii) paralisação da prestação dos serviços sem acordo por escrito das Partes; e

6.2.1. Ocorrendo qualquer dos motivos especificados no item precedente, o presente Contrato será automaticamente resolvido em relação a **CONTRATADA**, sem que haja necessidade de aviso prévio ou de concessão de prazo para regularização da situação, devendo a **CONTRATADA** transferir a administração dos Créditos Imobiliários e todos e quaisquer documentos e informações relacionados aos mesmos para terceiro indicado pela **CONTRATANTE**, assim como praticar todo e qualquer ato para que tal transferência seja eficaz, imediatamente após receber notificação neste sentido pela **CONTRATANTE**, sem prejuízo de qualquer outro direito assegurado à **CONTRATANTE** pela lei ou por este Contrato.

VII – DO DESCUMPRIMENTO

7.1. A parte que descumprir qualquer das obrigações contratuais ficará sujeita a responder pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício das suas funções, a contar do recebimento de notificação informando o descumprimento da obrigação.

VIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. A eventual aceitação por uma parte da inexecução, pela outra, de qualquer das cláusulas e condições aqui estipuladas, constituirá mera liberalidade, não podendo ser invocada como novação e não implicando, portanto, em renúncia do direito de exigir o cumprimento integral de cada uma das obrigações deste instrumento.

8.2. A nulidade de qualquer cláusula deste Contrato, declarada em qualquer foro, não afetará a validade das demais cláusulas.

8.3. Nenhuma mudança, alteração ou modificação deste Contrato será válida ou vinculante para as partes, a não ser que tal mudança, alteração ou modificação seja feita por escrito e assinada por todas as partes.

8.4. As notificações, comunicações ou informações entre as Partes deverão ser feitas por escrito e dirigidas ao endereço indicado no preâmbulo deste contrato por meio de (i) carta registrada; ou (ii) qualquer outro meio com prova de recebimento.

8.4.1. A parte que tiver alterado o endereço constante do preâmbulo deste contrato deverá de imediato comunicar o novo endereço às outras partes. Até que seja feita esta comunicação, serão válidos e eficazes os avisos, as comunicações, as notificações e as interpelações enviadas para o endereço constante do preâmbulo deste contrato.

8.5. A contratação ora ajustada não tem caráter exclusivo e não estabelece vínculo empregatício entre as Partes ou qualquer relação de subordinação pessoal entre seus administradores, empregados, prepostos e/ou terceiros sob a responsabilidade das Partes.

6.6. As Partes estabelecem mutuamente que eventuais casos omissos no presente contrato deverão observar as disposições legais aplicáveis e o princípio da boa fé.

IX – DO FORO

7.1. O Foro do presente Instrumento será o Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato.

E, por estarem assim, justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo subscritas.

São Paulo, 18 de outubro de 2019.

(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue a página de assinaturas.)

(Página 1/1 de assinaturas do Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Acompanhamento celebrado entre ISEC Securitizadora S.A. e BREI – Brazilian Real Estate Investments Ltda em 18 de outubro de 2019.)

Jon Kim

CPF: 337.448.188-45

RG: 37.373.184-x

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Ila Alves Sym
CPF: 041.045.637-30
Diretora

Vitor Guimarães Bidetti
Sócio Diretor

BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA

Paulo Bagnoli A. C. F.

PÁTRIA SPE LTDA.

Testemunhas:

1.	2.
Nome: Eduardo M. F. Caires	Nome: Octavio Pinheiro C. Filho
RG: RG: 23.099.843-4	RG: RG: 10.108.639-8
CPF: CPF: 216.064.508-75	CPF: CPF: 073.828.608-76

4º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
AV. CEL. MARCONDES, 1459 - CEP 19010-081 - FONE: (18) 3222-6700 - PRESIDENTE PRUDENTE - SP
Tabelião: SELMO JOSÉ CHRCMECK DA SILVA

Reconheço, por semelhança, a(s) firma(s) de: PAULO BAGNOLI DE ARRUDA CESAR FILHO, em documento com conteúdo econômico. Dou fé.
Presidente Prudente-SP, 28 de outubro de 2019. Em Test° da verdade
SILVIA FERREIRA TORRES DE SOUZA - ESCREVENTE
Segurança: 505649485048495749649546152 - Valor: R$ 9,6[illegible]

"Válido somente com selo de Autenticidade"
"QUALQUER EMENDA OU RASURA SERÁ CONSIDERADO COMO INDÍCIO DE ADULTERAÇÃO OU TENTATIVA DE FRAUDE"

C1081AA0223769
Colégio Notarial do Brasil
Seção São Paulo

4º TABELIÃO DE NOTAS
Silvia Ferreira Torres de Souza
Escrevente Autorizada
PRESIDENTE PRUDENTE - SP