CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AGENTE DE ACOMPANHAMENTO

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), 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 sob o nº 08.769.451/0001-08, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Contratante");

BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA., sociedade limitada com sede na Av. Brig. Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 14.744.231/0001-14, neste ato representado na forma de seu Contrato Social ("Contratada");

(Contratante e Contratada, em conjunto denominadas "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte");

E, ainda, na qualidade de Interveniente Anuente, **GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, Via Guilherme Dibbern, nº 3250, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217, inscrita no CNPJ sob o nº 22.164.197/0001-37, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.2.2898385-1, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Interveniente Anuente");

CONSIDERANDO QUE:

a) A Interveniente Anuente emitiu, nesta data, em favor da **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP**, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2955, Conjunto 501, Floresta, CEP 90560-002, inscrita no CNPJ sob nº 18.282.093/0001-50 ("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* 41500699-6 ("CCB"), no valor total de R$ 6.000.000,00 (seis milhões de 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 urbanismo e/ou participação do empreendimento denominado "*Grand Garden Limeira Residence*", localizado na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, na Via Guilherme Dibbem, n° 3250, Bairro da Graminha, CEP 13.428-217, objeto da matrícula nº 85.057 do 2° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Limeira/SP, aprovado pela municipalidade local, conforme processo n°49410 datado de 08 de dezembro de 2015 e alvará de construção n° 1278/2015 datado de 11 de dezembro de 2015, devidamente registrados na matrícula. O empreendimento será construído de uma única torre com suas unidades autônomas distribuídas, localizadas e especificadas conforme R. 02 da matrícula ("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 29 de junho de 2020 pela Contratante e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20.050-005, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.994/0001-50, 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 87ª Série da 4ª Emissão da Fiduciária, por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 87ª 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 de Acompanhamento"), 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 financiamento concedido por meio da CCB, 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 III 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$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) equivalente ao percentual de 3% (três por cento) do Valor do Crédito da CCB, em uma única parcela, devida na data de Liberação da Primeira Parcela do Financiamento, conforme previsto na 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.

5.2 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

13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7621
Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de: JULIANE EFFTING MATIAS (576276).
SÃO PAULO, 02 de Julho de 2020. Em Test. da verdade.
WANDERLEY BASIOTTI - ESCREVENTE
Válido somente com o selo de Autenticidade - Valor: R$ 0,00
C11098AB370952
Colégio Notarial do Brasil - Seção São Paulo
111203 FIRMA VALOR ECONÔMICO
C11098AB0370952

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 (trinta) dias; e

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

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 03 (três) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo subscritas.

São Paulo, 29 de junho de 2020.

ISEC SECURITIZADORA S.A.

Juliane Effting Mattiello
RG: 34.309.220-7
CPF: 311.818.988-67

Paula Queiroz Rocha
RG: 26.536.944-7
CPF: 205.328.558-33

13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622
Reconheço Por Semelhança C/V Economico a(s) firma(s) de
PAULA QUEIROZ ROCHA (64075).
SÃO PAULO, 02 de Julho de 2020. Em Test. da verdade.
CARLOS ALEXANDRE GOMES DOS SANTOS - ESCRE NP 0000/020720
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R$9,85
C11098AB372455

Colégio Notarial do Brasil Seção São Paulo 111203 FIRMA VALOR ECONÔMICO 1 C11098AB0372455

DOCS - 10982440v1

BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA

GGL SOCIEDADE INCORPORADORA SPE LTDA

Testemunhas:

1._____
Nome: Bruno Ap. dos Santos de Souza
RG: CPF 419.146.958-44
CPF: OAB/SP Nº 397.688

2._____
Nome: Vanessa Nascimento Gomes
RG: CPF: 295.837.328-26 RG: 29.815.314-2
CPF: