

**PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE
MONITORAMENTO DE CARTEIRA DE CRÉDITOS**

(Emissão de Escritura de Debênture junto a Pavarini Serviços Especializados Ltda.)

I – PARTES:

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

RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Maringá, Estado de PR, Rua Rui Barbosa, 85, Zona 07, CEP 87020-090, inscrita no CNPJ/MF sob nº 34.719.796/0001-59, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Contratante");

CONVESTE AUDFILES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, 13º andar, sala 1.306, Edifício Trend Office Home, Jardim Goiás, CEP 74.805-480, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.758.816/0001-60, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Contratada");

E na qualidade de intervenientes anuentes,

PAVARINI SERVIÇOS ESPECIALIZADOS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 34.061.232/0001-71, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente de Garantia");

CONVESTE SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, 13º Andar, Ed. Trend Office, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.684.227/0001-21, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Conveste" e, quando em conjunto com o "Agente de Garantia", simplesmente denominadas "Intervenientes Anuentes")

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

II - CONSIDERANDO QUE:

a) O Agente e Garantia e a Contratante, entre outras partes, celebraram, em 24 de maio de 2021, o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças" ("Primeiro Aditamento do Contrato de Cessão de Créditos e Cessão Fiduciária"), por meio do qual a Contratante e cedeu

e prometeu ceder fiduciariamente ao Debenturista os Créditos Imobiliários Totais decorrentes de Contratos Imobiliários atuais e futuros do empreendimento abaixo descrito;

b) A Contratante é empreendedora e desenvolvedora do Condomínio Residencial Haus Garten, objeto da matrícula nº 44.838 do 3º Serventia Registral da Comarca de Maringá, Estado do Paraná, composto por 36 (trinta e seis) unidades autônomas, comercializadas por meio de contrato de compra e venda;

c) A Contratante emitiu Debêntures no valor total de até R\$ 11.475.000,00 (onze milhões quatrocentos e setenta e cinco mil reais) a fim de captar recursos para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário acima citado, conforme previsto na "Escritura de Primeira emissão Privada de Debênture não Conversível em Ações da Espécie com Garantia Real, do Residencial Haus Garten SPE S.A." ("Debênture"), e o Contrato de Cessão foi constituído para garantir o cumprimento da obrigação de pagamento acordado na Debênture;

d) Convencionou-se na Cláusula 2.1 item (i) do Contrato original de Cessão Fiduciária que a administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais caberão à Contratante que contratará, às suas custas, um *Servicer* para monitorar os serviços por ela prestados em favor do Cessionário do Contrato;

e) A Contratante e as demais partes indicadas na Debênture, celebraram o "*Primeiro Aditamento à Escritura de Primeira Emissão Privada de Debêntures assinada em 24 de maio de 2021*", para alterar (i) o Agente de Garantia; (ii) os dados da Conta Centralizadora, bem como incluir uma administradora da Conta Centralizadora; (iii) a forma de pagamento da Debênture; e (iv) os termos e condições para constituição da Hipoteca (conforme definida na Debênture);

f) resolvem as Partes, então, refletir no Contrato de Monitoramento as modificações mencionadas no item "e" acima, mediante a celebração deste instrumento, conforme se desprende da assinatura do mesmo no presente instrumento; e

g) as Partes foram assistidas por advogados na negociação, dispuseram de tempo e condições adequadas para avaliar e discutir todas as cláusulas e condições constantes deste instrumento, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé, e declaram, ainda, terem sido informadas e alertadas a respeito de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação que porventura pudessem influenciar na formação das vontades ora declaradas.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Primeiro Aditamento ao Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos*" ("Primeiro Aditamento"), que se regerá pelas seguintes cláusulas.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Primeiro Aditamento, exceto quando de outra forma aqui previsto, adotam-se as definições constantes no Contrato de Monitoramento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO ADITAMENTO

2.1. Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes de comum acordo resolvem refletir as alterações inseridas na Debênture, consistentes na alteração (i) na alteração do Agente de Garantia; (ii) na alteração dos dados da Conta Centralizadora, bem como incluir uma administradora da Conta Centralizadora; (iii) na modificação da empresa Contratada, modificando, para tanto, as cláusulas e itens abaixo elencados; e.

2.2. As Partes decidem alterar a Conta Centralizadora, que será administrada pela **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.402.502/0001-35, de forma que o item “iii” da Cláusula 1.2., passará a contar com a seguinte nova redação:

“Cláusula 1.2 – Atribuições da Contratada

(...)

(iii) Acompanhamento e Conciliação de Contas Correntes: Acompanhar, mediante verificação dos extratos da conta de nº 24645-3, Agência 0001, Banco QI SCD (329), de titularidade da Emissora e administrada pela **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.402.502/0001-35 (“Conta Centralizadora”), inclusive por meio de conciliação com os boletos enviados pela Contratante, a arrecadação/pagamento das prestações mensais dos Contratos Imobiliário, com o objetivo de acompanhar o nível de adimplência dos Créditos Cedidos Fiduciariamente por parte dos Devedores e, em caso de dúvidas, obter o apoio e esclarecimento imediato por parte da Contratante, do Agente de Garantias ou da Administradora;

(...)”

2.3. As Partes decidem, ainda, refletir a substituição do Agente de Garantia, que passará a ser a **PAVARINI SERVIÇOS ESPECIALIZADOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Conjunto

1.401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.061.232/0001-71. Desta forma, todas as menções à **Securitas Serviços Fiduciários Ltda.**, sociedade limitada, com sede atual na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Fidêncio Ramos, nº 195, Conjunto 75, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30/076.598/0001-63, realizadas nos instrumentos da operação serão substituídas por **Pavarini Serviços Especializados Ltda.**

2.4. Não obstante, as Partes resolvem formalizar a cessão do Contrato de Monitoramento para a Conveste, empresa do mesmo grupo econômico, estando em acordo com a cláusula 9.1. do Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos, de forma que a Contratada passa a ser a que segue em substituição à Conveste Audfiles Serviços Financeiros em todo o escopo do contrato, mantendo seu objeto e características:

“CONVESTE SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, 13º Andar, Ed. Trend Office, Jardim Goiás, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.684.227/0001-21, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Contratada”);”

2.5. Em decorrência da substituição acima, as Partes decidem modificar a redação do item “iii” da Cláusula 14.1. que passará a ter a seguinte redação:

“Cláusula 14.1 – Notificações e Comunicações

(...)

(ii) Contratada:

At.: Sr. Rubens Costa

Endereço: na Rua 72, nº 325, Ed. Trend Office Home, 13º andar, Jd. Goiás
Goiânia – GO

CEP: 74.805-480

Tel.: (62) 3094-4733

E-mail: gestao@conveste.com.br

(iii) Agente de Garantia:

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP
04.534-002

São Paulo - SP

At. Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo de Oliveira

E-mail: servicos@pavariniservicos.com.br

Tel: (11) 2524-3355

(...)”

2.6. Por fim, além do aditamento material previsto nas cláusulas acima, e em decorrência dele, as Partes concordam em alterar aspectos formais do Contrato de Monitoramento, tais como as referências, numeração de cláusulas e parágrafos, bem como outros pontos relacionados à tais assuntos

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Todos os demais termos e condições previstos no Contrato de Monitoramento que não tenham sido expressamente alterados por este Primeiro Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

CLÁUSULA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. A celebração deste Primeiro Aditamento não implica em renúncia, modificação, alteração, novação ou, a qualquer outro título, alteração das cláusulas do Contrato de Monitoramento aqui não modificadas. Desta forma, ficam as Partes obrigadas ao cumprimento da integralidade das disposições do Contrato de Monitoramento, tanto as alteradas por este Primeiro Aditamento, como as não modificadas.

4.2. Este Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

4.3. Caso qualquer das disposições deste Primeiro Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

CLÁUSULA QUINTA – LEI E RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

5.1. Este Primeiro Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

5.2. Fica mantido o foro originalmente pactuado, previsto na "*Cláusula Décima Quinta – do Foro*", do Contrato de Monitoramento, para a resolução de todo e qualquer conflito decorrente deste Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA SEXTA – ASSINATURA DIGITAL E VALIDADE DESTE ADITAMENTO

6.1. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, serão assinados digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874/2019, bem como na Lei n.º 14.063/2020, Medida Provisória 2.200-2/2001, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Dessa forma, a assinatura física de

documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

6.2. Em razão da assinatura digital será considerado como “data de assinatura” a data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório das assinaturas digitais.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes firmam digitalmente o presente Primeiro Aditamento em via única, na presença de 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

Goiânia/GO, 10 de janeiro de 2022.

(assinaturas nas páginas seguintes)

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

(Página de assinatura do Primeiro Aditamento ao Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos, celebrado em 10 de janeiro de 2022.)

RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A.

(Contratante)

CONVESTE AUDFILES SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.

(Contratada)

PAVARINI SERVIÇOS ESPECIALIZADOS LTDA

(Agente de Garantia)

CONVESTE SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.

(Interveniente Anuente)

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MONITORAMENTO DE CARTEIRA DE CRÉDITOS

(Emissão de Escritura de Debênture junto a Pavarini Serviços Especializados Ltda.)

I – PARTES:

- 1. RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Maringá, Estado de PR, Rua Rui Barbosa, 85, Zona 07, CEP 87020-090, inscrita no CNPJ/MF sob nº 34.719.796/0001-59, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Contratante");
- 2. CONVESTE SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, 13º Andar, Ed. Trend Office, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.684.227/0001-21, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Contratada"); e
- 3. PAVARINI SERVIÇOS ESPECIALIZADOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 34.061.232/0001-71, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente de Garantia" ou "Interveniente Anuente");

(A Contratante, a Contratada, e o Agente de Garantia, quando em conjunto, adiante designadas como "Partes" e, cada qual individual e indistintamente, como "Parte")

CONSIDERANDO QUE:

- a) A Interveniente Anuente, e a Contratante, entre outras partes, celebraram, em 04 de fevereiro de 2019, o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária"), por meio do qual a Contratante cedeu e prometeu ceder fiduciariamente ao Debenturista os Créditos Imobiliários Totais decorrentes de Contratos Imobiliários atuais e futuros do empreendimento abaixo descrito;
- b) A Contratante é empreendedora e desenvolvedora do Condomínio Haus Garten, objeto da matrícula nº 44.838 do 3º Serventia Registral da Comarca de Maringá, Estado do Paraná, composto por 36 (trinta e seis) unidades autônomas, comercializadas por meio de contrato de compra e venda;
- c) A Contratante emitiu Debênture no valor total de até R\$ 11.475.000,00 (onze milhões quatrocentos e setenta e cinco mil reais) a fim de captar recursos para o desenvolvimento do

Empreendimento Imobiliário acima citado, conforme previsto na "*Escritura de Primeira emissão Privada de Debênture não Conversível em Ações da Espécie com Garantia Real, dos Residencial Haus Garten SPE S.A.*" ("Debênture"), e o Contrato de Cessão foi constituído para garantir o cumprimento da obrigação de pagamento acordado na Debênture;

d) Convencionou-se na Cláusula 2.1 item (i) do Contrato de Cessão Fiduciária que a administração ordinária e cobrança dos Créditos Imobiliários Totais caberão à Contratante que contratará, as suas custas, , um *Servicer* para monitorar os serviços por ela prestados em favor do Cessionário do Contrato;

e) A Contratada é empresa de *servicer* contratada a partir da data estabelecida na Cláusula 2.1. deste instrumento, não sendo responsável pela Auditoria da carteira de créditos imobiliários. Sendo assim, toda e qualquer responsabilidade da contratada refere-se apenas a implantação e ao monitoramento dos créditos, nos termos das Cláusulas 1.1 e 1.2. Eventuais inconsistências, erros, defeitos, problemas decorrentes de informações advindas de outro *servicer* não são de responsabilidade da Contratada.

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

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

- (i) Devedores: promitentes compradores das unidades autônomas do Condomínio Haus Garten, descrito no item "b" das considerações preliminares;
- (ii) Contratos Imobiliários: Contratos de promessa compra e venda firmados entre os Devedores e a Contratante, incluso os seus termos aditivos, distratos e de cessão de direitos relativo ao empreendimento citado nas considerações preliminares "b";
- (iii) Critérios de Elegibilidade: Estabelecidos na Cláusula 10.1.1 da Debênture.
- (iv) Contratos Ativos: Venda ativa, ou seja, os Contratos Imobiliários firmados com Devedores com fluxo na carteira (parcelas com recebimento). Deixa de ser ativo o Contrato Imobiliário que é distratado.
- (v) Gestão dos Contratos Imobiliários / Gestão da Carteira: Administração e cobrança dos Contratos Imobiliários.

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

CLÁUSULA PRIMEIRA OBJETO

Cláusula 1.1 – Objeto

O presente Contrato de Monitoramento tem por objeto a prestação de serviços por parte da Contratada para verificação dos recebíveis da Contratante relativos aos Contratos Imobiliários por ela firmados, inclusive acompanhamento dos Créditos Imobiliários Totais, relativos ao empreendimento Condomínio Haus Garten (descrito no Considerando “b” deste instrumento). Constitui parte integrante do serviço, o monitoramento e acompanhamento:

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

Cláusula 1.2 – Atribuições da Contratada

Considerando o objeto deste Contrato de Monitoramento, são atribuições da Contratada:

- (i) Evolução dos Créditos Imobiliários Totais: Evoluir os Créditos Imobiliários em sistema automatizado de processamento de dados, assegurando a aplicação, às prestações e aos saldos devedores, dos juros, encargos e índices de reajustamento neles estabelecidos;
- (ii) Atualização dos Saldos Devedores: Realizar, mensalmente, o cálculo da evolução de saldo devedor devido pelos Devedores nos termos dos Contratos Imobiliários em seu sistema de controle de recebíveis, com base nas condições efetivamente contratadas e dos pagamentos realizados pelos Devedores (incluindo antecipações), mediante a aplicação dos índices de correção monetária estabelecidos nos respectivos instrumentos e a dedução dos valores correspondentes às amortizações realizadas;
- (iii) Acompanhamento e Conciliação de Contas Correntes: Acompanhar, mediante verificação dos extratos da conta de nº 24645-3, Agência 0001, Banco QI SCD (329), de titularidade da Emissora e administrada pela QI SOCIEDADE DE CRÉDITO S.A., sociedade

anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, Conjunto 12, Sala A, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.402.502/0001-35 (“Conta Centralizadora”), inclusive por meio de conciliação com os boletos emitidos e enviados pela Contratante, a arrecadação/pagamento das prestações mensais dos Contratos Imobiliários, com o objetivo de acompanhar o nível de adimplência dos Créditos Cedidos Fiduciariamente por parte dos Devedores e, em caso de dúvidas, obter o apoio e esclarecimento imediato por parte da Contratante, do Agente de Garantias ou da Administradora;

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

(v) Auditoria, Implantação e Evolução de Novos Contratos Imobiliários e de Alterações Contratuais: Indicar Realizar auditoria de formalização, auditoria financeira, implantar, cadastrar e evoluir novos Contratos Imobiliários referentes à venda de unidades (novas vendas oriundas de distrato das unidades objeto da operação, se aplicável), e Contratos Imobiliários que sofreram alterações contratuais decorrentes de transferências/cessões ou sub-rogações a novos Devedores, renegociações, termos aditivos, acordos e outros eventos de similar características de venda, mediante recebimento da documentação enviada pela Contratante.

(vi) Acompanhamento de Mecanismos de Garantia: Indicar à Contratante e à Interveniente Anuente a conformidade dos mecanismos de Garantias descritos na Debênture, conforme Cláusula 10.1.1., incluindo, mas não se limitando, a verificação das Razões de Garantia e dos Critérios de Elegibilidade;

(vii) Apoio Operacional Documental: Preencher os modelos fornecidos pela Interveniente Anuente relativos à formalização de termos de quitação e liberação de garantias a Devedores ou à Contratante no âmbito dos Contratos Imobiliários, tudo conforme solicitações da Interveniente Anuente.

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

(ix) Relatórios: elaborar, emitir e enviar à Contratante e ao investidor da operação: (i) até o 8º (oitavo) dia útil de cada mês, Relatório de Antecipações contendo todas as antecipações relacionadas aos Créditos Imobiliários Totais, caso necessário; e a Base de Dados e o Relatório-Resumo Mensal completo (“Máscara”) contendo todas as informações gerenciais sobre o comportamento dos Créditos Imobiliários Totais, que deverão necessariamente contemplar os resultados da prestação de serviços de todos os itens acima, sempre nos moldes e forma requeridos pela Contratante de tempos em tempos.

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

Cláusula 1.3. – Obrigações de Gestão dos Contratos Imobiliários

Sem prejuízo das demais obrigações previstas no presente Contrato de Monitoramento, continuará competindo à Contratante as atividades de gestão dos Créditos Imobiliários Totais e dos Contratos Imobiliários, quais sejam ("Gestão da Carteira"):

(i) Atendimento aos Devedores: O atendimento pessoal aos Devedores para a prestação de esclarecimentos ou informações a respeito da evolução dos Créditos Imobiliários Totais decorrentes dos Contratos Imobiliários, do Empreendimento em si e de suas obras, bem como fornecimento de saldos para quitação ou informações relacionadas à cessão dos Créditos Imobiliários Totais;

(ii) Emissão e Envio de Boletos aos Devedores: A Contratante continuará responsável pela emissão e envio de boletos aos Devedores, sempre objetivando o recebimento dos Créditos Imobiliários Totais exclusivamente nas contas correntes da Operação, o que deverá ser feito nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

(iii) Implantação e Evolução dos Créditos Imobiliários Totais: Independentemente dos serviços prestados pela Contratada, a Contratante continuará responsável por realizar diariamente a implantação das vendas novas, se aplicável, em seu sistema e mensalmente o cálculo da evolução de saldo devedor devido pelos Devedores, nos termos dos Contratos Imobiliários. Ficará, ainda, responsável pela implantação e/ou evolução das vendas diariamente no sistema de gestão de recebíveis para monitoramento da Contratada;

(iv) Comunicação de Quitação: Comunicar à Contratada, em até 5 (cinco) dias úteis a contar do efetivo pagamento pelos Devedores, sobre casos de quitação para que a Contratada possa preencher a minuta dos competentes termos de quitação e/ou liberação de garantia, conforme item vi da cláusula 1.2;

(v) Cobrança dos Devedores Inadimplentes: A Contratante continuará responsável pelos serviços de cobrança dos Devedores inadimplentes, os quais serão realizados de acordo com sua régua de cobrança. Caso, a qualquer momento durante a operação, a Interveniente Anuente julgar que a régua de cobrança utilizada pela Contratante está inadequada para a eficiente recuperação da inadimplência dos Créditos Imobiliários Totais, a Interveniente

Anuente indicará uma nova régua de cobrança, que deverá ser imediatamente adotada pela Contratante;

(vi) Interrupção dos Serviços: A Contratante não poderá interromper os serviços de administração dos Créditos Imobiliários Totais, sem a prévia e expressa anuência da Contratante, sendo que em caso de autorização de interrupção pela Interveniente Anuente, a Contratante deverá continuar a prestação de serviços até que o novo administrador assuma integralmente os serviços de administração dos Créditos Imobiliários Totais. Na situação de troca de administração dos Créditos Imobiliários Totais, a Contratante se obriga a comunicar os Devedores, por meio de carta registrada, o novo número de atendimento do novo responsável pela administração dos Créditos Imobiliários Totais, podendo a Contratada fazer tal comunicação, ao critério da Interveniente Anuente, no caso de inércia da Contratante, sem prejuízo da obrigatoriedade da Contratante em reembolsar a Contratada por todos os custos por ela incorridos, além dos seus honorários;

(vii) Guarda e manutenção dos documentos: Guarda e manutenção de toda documentação física e digital que esteja na sua posse ou sob seu controle em decorrência da gestão da carteira;

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

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

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

(xi) A Contratante poderá delegar as obrigações descritas nesta cláusula à Contratada ou a outra empresa de gestão e cobrança, desde que faça com a anuência da Interveniente Anuente, com condições a serem especificadas pelas partes em instrumento próprio.

CLÁUSULA SEGUNDA

MODO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

Cláusula 2.1 – Início da Execução dos Serviços

O início da execução dos serviços previstos neste Contrato de Monitoramento, pela Contratada ocorreu no dia 01 de outubro de 2020.

Cláusula 2.2 – Contratação de Terceiros

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

Cláusula 2.3 - Local de Prestação dos Serviços

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

Cláusula 2.4 – Pessoal

A Contratante indicará no mínimo um profissional, de seus respectivos quadros de funcionários, para manter relacionamento com a Contratada, o qual deverá ter plenas condições de discutir sobre a “Gestão da Carteira e Contas a Receber”.

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

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

(iii) A Contratada deverá responder pelas obrigações trabalhistas previdenciárias tributárias e cíveis relativamente ao pessoal que mobilizar para a realização dos serviços contratados, eximindo a Contratante e a Interveniente Anuente de toda responsabilidade acessória, subsidiária ou solidária dos profissionais registrados pela Contratada. De igual modo, a Contratada é a única responsável pelos serviços autônomos de terceiros a quem atribua serviços relacionados ao objeto do presente. Caso a Contratante ou a Interveniente Anuente sejam obrigadas a indenizar ou de qualquer forma venha despendar qualquer quantia em favor de funcionários procuradores prepostos ou terceiros contratados pela Contratada, deverá esta, imediatamente após o recebimento de comunicação neste sentido, reembolsá-la(s) do correspondente valor, incluindo juros, correções e honorários eventualmente incidentes sobre o valor principal.

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

Cláusula 2.5 – Não Exclusividades na Prestação dos Serviços

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

Cláusula 2.6 – Guarda e Custódia

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

Cláusula 2.7 – Pagamentos dos Créditos Imobiliários

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

Na hipótese de recebimento, pela Contratada, de quaisquer valores, sem o prévio consentimento da Interveniente Anuente, conforme mencionado acima, o valor indevidamente recebido deverá ser creditado na Conta Centralizadora ou Conta

Arrecadadora indicada no Contrato de Cessão Fiduciária no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis.

CLÁUSULA TERCEIRA

REMUNERAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

Cláusula 3.1 – Remunerações

i. Monitoramento da Carteira

O monitoramento se dará em relação aos Créditos Imobiliários Totais do empreendimento *Condomínio Haus Garten*, cujos Contratos Imobiliários estão atualmente ativos, ou para os Contratos Imobiliários futuros, conforme prestação de serviços objeto deste termo descrito no item 1.1. O valor mensal para o serviço seguirá conforme tabela abaixo, de acordo com a faixa de preços:

Monitoramento	Valor mensal
Até 133 contratos ativos – valor fixo	R\$ 2.000,00
A partir de 134 contratos ativos – por contrato, a acrescer no fixo mensal	R\$ 15,00

ii. Data de pagamento

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

iii. Condições Gerais

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

Os preços acima fixados abrangem o pagamento de todas as despesas da Contratada, bem como todas as responsabilidades decorrentes de encargos fiscais/tributários, tais como, mas não apenas, imposto de renda retido na fonte (IRRF), exigências legais de ordem trabalhista,

previdenciária, securitária e quaisquer outras resultantes da prestação de serviços ora avançadas, e correrão por conta exclusiva da Contratada.

Cláusula 3.2 - Formas de Pagamento

A Contratada apresentará à Contratante e à Interveniente Anuente, mensalmente, fatura contendo discriminação dos serviços prestados, excluídas eventuais penalidades aplicadas à Contratada nos termos deste instrumento, bem como das despesas extraordinárias e reembolsáveis incorridas no mês imediatamente anterior, desde que previamente aprovadas pela Contratante e pela Interveniente Anuente, e devidamente comprovadas, cabendo à Contratante, com recursos próprios, efetuar os pagamentos devidos à Contratada.. São despesas extraordinárias e reembolsáveis aquelas não incluídas nas Remunerações da Cláusula 3.1., acima, e incorridas pela Contratada para a realização dos trabalhos, tais como despesas com transporte de pessoas e documentos, passagens aéreas, hospedagem, viagens, dentre outras eventualmente necessários à consecução do escopo deste contrato.

Cláusula 3.3 - Reajuste de Preço dos Serviços

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

Cláusula 3.4 – Penalidades

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

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

CLÁUSULA QUARTA OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Cláusula 4.1 – Obrigações da Contratada

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

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

(ii) acatar prontamente toda e quaisquer instruções da Contratante que tenham sido estritamente formalizadas por pessoas autorizadas, no juízo razoável do homem ativo e probo e que não gere qualquer tipo de ônus adicional à Contratada não previsto no presente instrumento, e não atender qualquer instrução de terceiros sem a prévia anuência da Contratante;

(iii) obter quaisquer licenças, registros, averbações ou autorizações porventura necessárias ou exigidas pelas autoridades competentes para a execução dos serviços;

(iv) observar as normas e regulamentos federais estaduais e municipais aplicáveis à execução dos serviços;

(v) fornecer toda a mão de obra, equipamentos e material de consumo necessários à execução dos serviços contratados, valendo-se exclusivamente de pessoal qualificado para a sua realização;

(vi) responder pela correta e tempestiva execução dos serviços, obrigando-se a corrigir os serviços executados com erro ou imperfeição em até 5 (cinco) dias corridos contados das solicitações da Contratante neste sentido;

(vii) abster-se de praticar qualquer ato que possa prejudicar a relação da Interveniente Anuente ou da Contratante com os Devedores ou com os investidores da operação, isentar e indenizar a Interveniente Anuente e a Contratante, seus sócios, diretores, empregados, cotistas, gestores e administradores, contra quaisquer responsabilidades, perdas, danos ou prejuízos causados à Interveniente Anuente ou à Contratante ou, ainda, aos investidores da operação, em virtude de problemas ocorridos nos computadores ou sistemas informatizados da Contratada, ou em virtude de erros procedimentais, atrasos ou informações em erro prestadas;

(viii) executar os serviços em estrita observância ao disposto neste Contrato de Monitoramento e no Contrato de Cessão Fiduciária, praticando todo e qualquer ato que seja necessário ao adimplemento de suas obrigações e ao perfeito funcionamento das atividades almejadas pela Interveniente Anuente e pela Contratante com base neste instrumento;

(ix) permitir à Interveniente Anuente, a Contratante e Investidores da Operação, por si ou por terceiros por ela devidamente autorizados por escrito, sempre que solicitado e sem qualquer custo adicional para a Contratante e para a Interveniente Anuente, livre acesso aos sistemas e registros de dados (Report) relativos aos Créditos Imobiliários Totais, observadas suas normas de segurança, a fim de aferir a qualidade dos serviços de administração de sua carteira de Créditos Imobiliários Totais;

(x) manter sempre em adequadas condições de operações os sistemas de processamento necessários à prestação dos serviços para dar curso regular ao monitoramento das arrecadações pela Interveniente Anuente e pela Contratante dos Créditos Imobiliários Totais e sua realização pelos respectivos Devedores;

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

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

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

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

Cláusula 4.2 – Assunção da Gestão da Carteira

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

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

CLÁUSULA QUINTA

OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

Cláusula 5.1 – Obrigações da Contratante

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

A Contratante fica proibida de contratar qualquer funcionário, empregado, colaborador da Contratada, pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses contados da rescisão/encerramento do contrato de trabalho/ contrato de prestação de serviços, sob pena de multa de 50 (cinquenta) vezes o salário-mínimo vigente à época.

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

- (i)** definir os parâmetros básicos de sistema para acesso e execução, pela Contratada, das atividades relacionadas neste Contrato de Monitoramento, principalmente na Cláusula 1.2., e no Contrato de Cessão Fiduciária. O acesso aos sistemas da Contratante pela Contratada nunca poderá ser negado ou de qualquer forma restringido, sob pena de aplicação, pela Interveniente Anuente, das penalidades descritas no Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, mas não se limitando ao vencimento antecipado da operação;
- (ii)** disponibilizar à Contratada todos os documentos, informações e acessos, bem como relatórios customizados e acessos aos sistemas, banco de dados (sistema gerenciador de banco de dados) e contas bancárias de recebimento dos créditos objeto da operação, por esta requisitados de modo que esta possa promover a execução dos serviços, em até 5 (cinco) dias corridos contados da solicitação da Contratada;
- (iii)** cientificar a Contratada sobre quaisquer medidas de cobrança ou de recuperação de inadimplência que resolvam adotar diretamente junto aos Devedores; e

(iv) junto à Interveniente Anuente deverá disponibilizar à Contratada as senhas individuais de acesso às contas da Operação para que esta possa visualizar a execução das movimentações de recursos financeiros, em prazo não superior a 5 (cinco) dias corridos a contar da assinatura do presente Contrato.

(v) manter sempre em adequadas condições de operações os sistemas de processamento necessários à prestação dos serviços da Contratada dando curso regular às arrecadações dos Créditos Imobiliários Totais e sua realização pelos respectivos Devedores.

Cláusula 5.2 – Entrega dos Dossiês Individuais de Crédito

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

Cláusula 5.3 – Migração da Gestão da Carteira

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

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

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

CLÁUSULA SEXTA OBRIGAÇÕES DA INTERVENIENTE ANUENTE

Cláusula 6.1 – Obrigações da Interveniente Anuente

A Interveniente Anuente se compromete a disponibilizar para a Contratada todos os documentos, informações, acesso as contas correntes do patrimônio separado, quadros resumo e demais informações relativas aos Créditos Imobiliários Totais existentes e

necessários para a consecução dos serviços no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da solicitação da Contratada e ainda:

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

CLÁUSULA SÉTIMA DECLARAÇÕES

Cláusula 7.1 – Declarações das Partes

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

- (i) é uma sociedade validamente constituída e em regular funcionamento de acordo com legislação em vigor;
- (ii) a celebração deste Contrato de Monitoramento, bem como a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes, estão devidamente autorizados por seus órgãos deliberativos, autorizações essas que foram obtidas nos termos dos seus atos constitutivos e tem plena eficácia;
- (iii) os representantes legais que assinam este Contrato de Monitoramento têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações nele estabelecidas, bem como para outorgar mandatos a terceiros nos termos aqui definidos e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) está apta a desempenhar os serviços previstos neste Contrato de Monitoramento a partir desta data, nos termos da legislação em vigor, bem como dispõe de todos os equipamentos e sistemas necessários para tanto;
- (v) se obriga a adotar todas as providências para, durante todo o período de vigência deste Contrato de Monitoramento, manter as declarações válidas e eficazes; e
- (vi) se obriga a comunicar mutuamente, tão logo seja do seu conhecimento, a ocorrência ou a possibilidade de ocorrência de qualquer ato ou fato que possa vir a tornar inválida ou ineficaz, qualquer uma das suas declarações feitas e/ou reafirmadas, assim como a adotar, em tempo hábil, as medidas cabíveis para evitar ou sanar a invalidade ou ineficácia da declaração.

CLÁUSULA OITAVA DOS MANDATOS

Cláusula 8.1 – Procurações

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

CLÁUSULA NONA DA CESSÃO

Cláusula 9.1 – Vedação da Cessão

É vedada a cessão total ou parcial deste Contrato de Monitoramento ou dos direitos e obrigações dele decorrentes sem prévio e expreso consentimento das Partes, exceto se a cessão for da Contratada para empresa de seu grupo econômico e de modo que se mantenham as mesmas características da prestação de serviços ora contratada para a Contratante.

CLÁUSULA DÉCIMA EXTINÇÃO DO CONTRATO DE MONITORAMENTO

Cláusula 10.1 – Resilição Unilateral

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

- (i) Caso a Contratante venha firmar contrato com nova empresa de monitoramento de créditos, durante o período de 90 (noventa) dias a que se refere o *caput*, consideraram-se extintas as obrigações contratuais e rescindido o presente contrato;
- (ii) A Interveniente Anuente somente poderá denunciar o presente Contrato de Monitoramento, nos mesmos termos acima, caso seja(m) expressamente autorizada(s) pela Contratante, o que deverá ser comprovado à Contratada;

(iii) Nas hipóteses previstas nesta Cláusula 10.1. e na Cláusula 10.3 a seguir, e observada a Cláusula 10.4, obriga-se a Contratada a fornecer à nova contratada, bem como aos prepostos desta, todos os documentos, relatórios, informações, e, enfim, todos e quaisquer elementos para que a nova contratada esteja em condições de assumir os serviços previstos neste instrumento sem interrupções e irregularidade na prestação dos serviços.

Prevalecem válidas todas as disposições contratuais, inclusive em relação ao pagamento da Contratada, durante o período de 90 (noventa) dias a que se refere o *caput*. No caso do item (i) da presente cláusula, fica devido a Contratada o pagamento correspondente a projeção da remuneração da Contratada nos 90 (noventa) dias subsequentes ao comunicado de rescisão.

A projeção de remuneração que trata o parágrafo anterior deve ser calculada com base nas últimas 03 (três) remunerações mensais da Contratada.

Cláusula 10.2 – Vigência

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

Nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato (Cláusulas 10.1 e 10.3) considera-se o último dia da vigência do Contrato de Monitoramento, o último dia da prestação de serviços.

Cláusula 10.3 – Extinção do Contrato de Monitoramento pela Contratante

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

- (i)** impedimento da Contratada, por ato de autoridade administrativa ou judicial de executar qualquer parte dos serviços;
- (ii)** insolvência, recuperação judicial, extrajudicial ou declaração de falência da Contratada.

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

Cláusula 10.4 – Devolução de Documentos

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA INDENIZAÇÃO

Cláusula 11.1 – Indenização

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA CONFIDENCIALIDADE

Cláusula 12.1 – Confidencialidade

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

- (i)** manter absoluto sigilo sobre as operações, dados, materiais, pormenores, informações, documentos especificações técnicas ou comerciais, inovações e aperfeiçoamento tecnológico ou comercial das Partes ou de seus clientes, inclusive quaisquer programas, rotinas ou arquivos a que eventualmente tenha ciência ou acesso ou que lhe venha a ser confiado, em razão deste Contrato de Monitoramento, exceto o que for definido expressamente como não confidencial;
- (ii)** não usar, comercializar, reproduzir as informações e documentos acima referidos ou dar ciência a terceiros dos mesmos;
- (iii)** responder perante a outra Parte, quando for o caso, e terceiros prejudicados, civil e criminalmente, por si, seus funcionários, contratados ou prepostos, pela eventual quebra de sigilo das informações que tenha acesso ou ciência, direta ou indiretamente em virtude do Contrato de Monitoramento;

- (iv) as Partes se obrigam mutuamente, ainda, a consultar previamente antes de fazer qualquer menção ao nome da outra Parte, para fins de publicidade própria, sendo vedada a divulgação dos termos do Contrato de Monitoramento; e
- (v) sem prejuízo da adoção de medidas judiciais específicas, fica estipulada multa no valor de 20 (vinte) salários mínimos, vigentes à época da infração, no caso de descumprimento desta cláusula por qualquer das Partes, por seus funcionários, prepostos ou representantes, sem prejuízo das demais perdas e danos daí decorrentes.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

PROPRIEDADE INTELECTUAL

Cláusula 13.1 – Propriedade Intelectual

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

DISPOSIÇÕES DIVERSAS

Cláusula 14.1 – Notificações e Comunicações

Todas as notificações e comunicações referentes ao presente Contrato de Monitoramento deverão ser realizadas por escrito e entregues às outras Partes por correspondência eletrônica (*e-mail*), mediante confirmação de recebimento, **ou** via Carta Registrada com Aviso

de Recebimento nos endereços a seguir indicados ou em outro que venha a ser posteriormente comunicado por escrito, dirigidas aos respectivos prepostos das empresas:

(i) Contratante:

At.: Ademir Scobin Grigoli e Luís André Gomes Grigoli

Endereço: Avenida Cerro Azul, 2507, Jd Novo Horizonte

Maringá – PR

CEP: 87.010-055

Tel.: (44) 3224-6072

E-mail: scobin@scobinengenharia.com.br / luisandre@scobinengenharia.com.br

(ii) Contratada:

At.: Sr. Rubens Costa

Endereço: na Rua 72, nº 325, Ed. Trend Office Home, 13º andar, Jd. Goiás

Goiânia – GO

CEP: 74.805-480

Tel.: (62) 3094-4733

E-mail: gestao@conveste.com.br

(iii) Interveniente Anuente

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, Conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002
São Paulo - SP

At. Matheus Gomes Faria / Pedro Paulo de Oliveira

E-mail: servicos@pavariniservicos.com.br

Tel: (11) 2524-3355

Cláusula 14.2 – Publicidade e Divulgação

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

Cláusula 14.3 – Alterações nas Condições dos Serviços

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

Cláusula 14.4 – Renúncia ou Novação

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

Cláusula 14.5 – Comunicação de Alteração no Contrato de Monitoramento

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

Cláusula 14.6 – Validade

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA DO FORO

Cláusula 15.1 – Foro

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA ASSINATURA DIGITAL

Cláusula 16.1 – Assinatura Digital

As Partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, incluindo, mas não apenas, para cumprimento de Condições Precedentes.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento eletronicamente, na presença das testemunhas abaixo, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

Goiânia/GO, 10 de janeiro de 2022.

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)