

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ/MF Nº 04.200.649/0001-07

NIRE 35300546547

ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 5ª EMISSÃO DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 14 DE NOVEMBRO DE 2023

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Aos 14 de novembro de 2023, às 14h30m, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM nº 60” e “CVM”, respectivamente), coordenada pela **Companhia Província de Securitização** (“Emissora” ou “Securitizadora”), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP: 04.571-925, com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos titulares dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação.
- 2. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação por edital, tendo em vista que se verificou a presença da totalidade dos titulares da 1ª Série da 5ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora (“Titulares dos CRI”, “CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos da cláusula 12.17. do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 5ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Companhia Província de Securitização*”, celebrado em 18 de maio de 2022, conforme aditado (“Termo de Securitização”).
- 3. PRESENÇA:** Representantes **(i)** dos Titulares dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata; **(ii)** da **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”); e **(iii)** da Emissora.
- 4. MESA:** Presidente: Daniele Marques Nunes; e secretária: Tiffani de Oliveira Josué;
- 5. ORDEM DO DIA:** A presente assembleia detém como objetivo deliberar sobre as seguintes matérias:



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

- (i) aprovar ou não, a extensão do prazo inicialmente estipulado no item (ii) da Ordem do Dia da Assembleia Especial de Investidores de Certificados de Recebíveis Imobiliários, celebrada em 11 de agosto de 2023 (“5ª AEI”), prorrogando-se por mais 30 dias (trinta dias) a contar da presente data, para que sejam formalizados os correspondentes aditamentos aos Documentos da Operação, de modo a consolidar os itens deliberados na referida 5ª AEI, bem como na presente AEI, se for o caso;
- (ii) aprovar ou não, a atualização do Cronograma Estimado de Liberação das Parcelas do Financiamento (Condicionado à Medição e Validação pelo Agente de Medição), constante do Anexo IV da Cédula de Crédito Bancário nº 024/22 emitida em 18/05/2022 (“CCB”), cuja vigência passará a ser considerada a partir do mês de outubro de 2023, na forma do Anexo II constante na presente ata. Sendo certo que o Devedor se obriga a aportar recursos na obra em caso de estouro de obra e/ou descumprimento do Cronograma Estimado de Liberação das Parcelas do Financiamento;
- (iii) aprovar ou não, a contratação do prestador de serviço **OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.879.876/0001-00 (“OGFI”), para que atue na realização do acompanhamento de Obra do empreendimento Marina Mampituba, conforme escopo, recorrência, prazo e valor indicados na minuta a ser formalizada, caso aprovado, ora anexada à presente ata;
- (iv) Aprovar ou não, a descontinuidade dos serviços de medição de obra e consequente rescisão do contrato formalizado com a **EMPÍRICA GESTÃO DE COBRANÇAS E GARANTIAS LTDA.** inscrita no CNPJ/MF nº 10.260.448/0001-06, em 10 de janeiro de 2023, no âmbito da presente Emissão;
- (v) manifestar ciência em relação ao novo orçamento de obra no valor de R\$ 30.032.649,86 (trinta milhões, trinta e dois mil, seiscentos e quarenta e nove reais e oitenta e seis centavos), conforme demonstrado pela OGFI e a Devedora **DWELL CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS EIRELI**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.944.104/0001-29 (“Devedora”), o qual poderá impactar no desenquadramento do Fundo de Obras e acarretar na insuficiência de recursos para conclusão do Empreendimento Imobiliário, conforme previsto no item (v) da cláusula 2.1.2 da CCB;
- (vi) aprovar ou não, a solicitação por parte da Emissora aos Avalistas, das suas respectivas informações acerca da situação fiscal e patrimonial, através do envio dos impostos de renda atualizados dos Avalistas indicados nos Documentos da Operação; e
- (vii) autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários e/ou convenientes ao aperfeiçoamento, efetivação, formalização e implementação dos itens acima, se





aprovados, inclusive com a contratação de assessor jurídico para formalização dos instrumentos decorrentes das deliberações acima, bem como consolidação das matérias deliberadas na 5ª AEI.

6. DELIBERAÇÕES: Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia, restou decidido por:

(i) os Titulares dos CRI, representando 32,78% (trinta e dois virgula setenta e oito por cento) se abstiveram de votar, enquanto os Titulares dos CRI, representando 67,21% (sessenta e sete virgula vinte e um por cento) dos CRI em circulação votaram positivo, restando a matéria aprovada, nos termos do item (i) da Ordem do dia, para a extensão do prazo inicialmente estipulado no item (ii) da Ordem do Dia da Assembleia Especial de Investidores de Certificados de Recebíveis Imobiliários, celebrada em 11 de agosto de 2023 (“5ª AEI”), prorrogando-se por mais 30 dias (trinta dias) a contar da presente data, para que sejam formalizados os correspondentes aditamentos aos Documentos da Operação, de modo consolidar os itens deliberados na referida 5ª AEI, bem como na presente AEI, se for o caso;

(ii) os Titulares dos CRI, representando 32,78% (trinta e dois virgula setenta e oito por cento) se abstiveram de votar, enquanto os Titulares dos CRI, representando 67,21% (sessenta e sete virgula vinte e um por cento) dos CRI em circulação votaram positivo, restando a matéria aprovada, nos termos do item (ii) da Ordem do dia, para a atualização do Cronograma Estimado de Liberação das Parcelas do Financiamento (Condicionado à Medição e Validação pelo Agente de Medição), constante do Anexo IV da Cédula de Crédito Bancário nº 024/22 emitida em 18/05/2022 (“CCB”), cuja vigência passará a ser considerada a partir do mês de outubro de 2023, na forma do Anexo II constante na presente ata. Sendo certo que o Devedor se obriga a aportar recursos na obra em caso de estouro de obra e/ou descumprimento do Cronograma Estimado de Liberação das Parcelas do Financiamento;

(iii) os Titulares dos CRI, representando 32,78% (trinta e dois virgula setenta e oito por cento) se se abstiveram de votar, enquanto os Titulares dos CRI, representando 67,21% (sessenta e sete virgula vinte e um por cento) dos CRI em circulação votaram positivo, restando a matéria aprovada, nos termos do item (iii) da Ordem do dia, para a contratação do prestador de serviço OGFI, para que este atue na realização do acompanhamento de Obra do empreendimento Marina Mampituba, conforme escopo, recorrência, prazo e valor indicados na minuta a ser formalizada, caso aprovado, ora anexada à presente ata;

(iv) os Titulares dos CRI, representando 32,78% (trinta e dois virgula setenta e oito por cento) se se abstiveram de votar, enquanto os Titulares dos CRI, representando 67,21% (sessenta e sete virgula

vinte e um por cento) dos CRI em circulação votaram positivo, restando aprovada a matéria, nos termos do item (iv) da Ordem do Dia, para a descontinuidade dos serviços de medição de obra e consequente rescisão do contrato formalizado com a **EMPÍRICA GESTÃO DE COBRANÇAS E GARANTIAS LTDA**. Inscrita no CNPJ/MF nº 10.260.448/0001-06, em 10 de janeiro de 2023, no âmbito da presente Emissão;

(v) os Titulares dos CRI, representando 32,78% (trinta e dois virgula setenta e oito por cento) se abstiveram de votar, enquanto os Titulares dos CRI, representando 67,21% (sessenta e sete virgula vinte e um por cento) dos CRI em circulação votaram positivo, restando aprovada a matéria, nos termos do item (v) da Ordem do Dia, para manifestarem ciência em relação ao novo orçamento de obra no valor de R\$ 30.032.649,86 (trinta milhões, trinta e dois mil, seiscentos e quarenta e nove reais e oitenta e seis centavos), conforme demonstrado pela OGFI e pela Devedora, o qual poderá impactar no desenquadramento do Fundo de Obras e acarretar na insuficiência de recursos para conclusão do Empreendimento Imobiliário, conforme previsto no item (v) da cláusula 2.1.2 da CCB;

(vi) os Titulares dos CRI, representando 32,78% (trinta e dois virgula setenta e oito por cento) se abstiveram de votar, enquanto os Titulares dos CRI, representando 67,21% (sessenta e sete virgula vinte e um por cento) dos CRI em circulação votaram positivo, restando aprovada a matéria, nos termos do item (vi) da Ordem do Dia, para solicitar aos Avalistas suas respectivas informações de situação fiscal e patrimonial, através do envio dos impostos de renda atualizados dos Avalistas indicados nos Documentos da Operação; e

(vii) os Titulares dos CRI, representando 32,78% (trinta e dois virgula setenta e oito por cento) se abstiveram de votar, enquanto os Titulares dos CRI representando 67,21% (sessenta e sete virgula vinte e um por cento) dos CRI em circulação votaram positivo, restando aprovada a matéria, nos termos do item (vii) da Ordem do dia, para autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários e/ou convenientes ao aperfeiçoamento, efetivação, formalização e implementação dos itens acima, se aprovados, inclusive com a contratação de assessor jurídico para formalização dos instrumentos decorrentes das deliberações acima, bem como consolidação das matérias deliberadas na 5ª AEI .

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

7.1. Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo,

integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que esta venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

7.2. O Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme artigo 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115, § 4º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

7.3. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

7.4. A Emissora atesta que a presente assembleia foi realizada atendendo a todos os requisitos, orientações e procedimentos, conforme determina a Resolução CVM nº 60.

7.5. A presente ata será encaminhada à CVM, por meio de sistema eletrônico na rede mundial de computadores, com a omissão das qualificações e assinaturas dos Titulares dos CRI, sendo dispensada a publicação em jornais em que a Emissora divulga suas informações societárias.

7.6. Os termos utilizados nesta assembleia que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

8. ENCERRAMENTO: oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação, assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a sessão e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada eletronicamente pelos presentes.

São Paulo, 14 de novembro de 2023

(As assinaturas seguem na próxima página.)

(Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.)



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 01ª Série da 5ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 14 de novembro de 2023.)

Mesa:

Daniele Marques Nunes

Presidente

Tiffani de Oliveira Josué

Secretária

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome: Daniele Marques Nunes

Cargo: Procuradora

CPF/MF: 007.794.500-00

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Nome: Logan Damasceno Corrêa de Araújo

Cargo: Procurador

CPF/MF: 149.954.967-93





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Anexo I da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 01ª Série da 5ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 14 de novembro de 2023.)

LISTA DE PRESENÇA

*****CONFIDENCIAL*****





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Anexo II da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 01ª Série da 5ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 14 de novembro de 2023.)

NOVO CRONOGRAMA DE OBRAS

CRONOGRAMA EVOLUÇÃO DE OBRA VIEW PLACE MARINA MAMPITUBA

Cronograma Físico x Financeiro			
Item	Mês	R\$ TOTAL	%
		R\$ 30.032.649,86	100,00%
0	acumulado até set/23	R\$ 17.815.763,56	59,32%
1	out/23	R\$ 1.945.811,30	6,48%
2	nov/23	R\$ 2.376.230,67	7,91%
3	dez/23	R\$ 2.160.219,60	7,19%
4	jan/24	R\$ 2.026.703,30	6,75%
5	fev/24	R\$ 1.755.776,23	5,85%
6	mar/24	R\$ 961.753,84	3,20%
7	abr/24	R\$ 576.976,22	1,92%
8	mai/24	R\$ 247.652,16	0,82%
9	jun/24	R\$ 165.762,97	0,55%



RES: OGFI/DWELL/Empirica/More



Monitoramento - Província

Para Max Maciel; tiago.ferreira@ogfigovernance.com; Thalita de Oliveira; Rafael Simões de Castro; Monitoramento - Província; financeiro@ogfigovernance.com; Roberto Saka; Priscila Rocha; Middle Office; Lucas Pereira Gonçalves Monaco; +3 outros
Cc BPM; hugo.rosa@ogfigovernance.com; Marco Antonio; Gênesis Baptista; diagnostico@ogfigovernance.com; felipe.gotardi@ogfigovernance.com



qui 19/10/2023 14:43

Opção 2: ACOMPANHAMENTO de Obra

Recorrente:

1. Uma vistoria técnica de obra;
2. Verificação da evolução física da obra, comparando com as metas iniciais;
3. Mapeamento dos serviços a executar e estoque de materiais;
4. Análise dos documentos e certificação dos processos aplicados a obra;
5. Verificação das questões de segurança do trabalho, qualidade da equipe técnica, da organização e da gestão da obra;
6. Apontamento das não conformidades;
7. Certificação do replanejamento operacional e de suprimentos da obra, contemplando análise do caminho crítico e plano de ação de produção (trimestral);
8. Certificação de reprojeção financeira, métodos próprios, banco de dados qualificado e preços atualizados, com cenários base e futuro (trimestral);
9. Cruzamento da projeção de custo e prazo da OGFI vis a vis a do incorporador.
10. Comparação e análise dos desvios entre meta (orçamento e planejamento) vis a vis o realizado quanto ao (i) Custo a incorrer e (ii) prazo a incorrer de obra.
11. Verificar possíveis riscos para atrasos do término da obra e desvios orçamentários.

Recorrência: Mensal.

Precificação: R\$ 6.500,00.

Prazo de entrega: dia 20 do mês subsequente.

Caso esteja de acordo com a proposta, peço a gentileza de nos avisar para que possamos seguir com a formalização desta contratação.

Atenciosamente,



Tiago Accurcio Ferreira
Engenharia

Cellar: +55 11 97958 1147
tiago.ferreira@ogfigovernance.com

<https://www.ogfigovernance.com>



(Anexo III da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 01ª Série da 5ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 14 de novembro de 2023.)



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

(Anexo IV da Ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 01ª Série da 5ª Emissão da Companhia Província de Securitização, realizada em 14 de novembro de 2023.)

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

- I. **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, pessoa jurídica com sede no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 332.360.368-00, doravante designada “**CONTRATANTE**”, neste ato representada na forma de seus documentos societários; e, do outro lado;

- II. **OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.**, com sede no município São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Elvira de Ferraz, nº 250, 8º andar, Cj. 801 e 802, Vila Olímpia, CEP: 04552-040 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.879.876/0001-00, doravante designada “**CONTRATADA**” ou “**OGFI**”, neste ato representada na forma de seus documentos societários;

E, ainda, como Interveniente Anuente,

- III. **DWELL CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica com sede na Cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Santa Rosa, nº 109, Bairro Primavera, CEP: 93.344-450, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.944.104/0001-29, neste ato representado na forma de seu Contrato/Estatuto Social por Leandro Goes de Barros, inscrito no CPF/ME sob o nº 748.385.809-59, com correio eletrônico lbarros@dwelconstrucoes.com.br, doravante designada “Interveniente Anuente”;

Resolvem, a **CONTRATANTE**, **CONTRATADA** e **INTERVENIENTE ANUENTE** designados, individualmente, como “Parte” e, conjuntamente, como “Partes”, têm entre si, justo e contratado a celebração do presente Contrato de Prestação de Serviços (o “Contrato”), de acordo com as seguintes cláusulas, termos e condições.

1. OBJETO DO CONTRATO





PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

1.1. O objeto deste Contrato é o de estabelecer as obrigações e direitos entre a CONTRATANTE e a CONTRATADA, no âmbito dos serviços que serão prestados pela CONTRATADA para a CONTRATANTE. Tais serviços contratados serão aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 5ª Emissão da 1ª Série da Companhia Província de Securitização, onde o Interviente Anuente é o Devedor da Cédula de Crédito Bancário (“CCB”) nº 024/22 emitida em 18 de maio de 2022 e estarão descritos em todos os detalhes nos Anexos I e II deste Contrato.

1.2. A CONTRATANTE é responsável pelo aceite das definições perante a CONTRATADA relativo ao escopo técnico e entregas dos serviços estabelecidos neste Contrato, os quais estão detalhados no respectivo Anexo I.

1.3. A prestação dos serviços constantes no Anexo I será realizada pela CONTRATADA para a CONTRATANTE.

1.4. O Anexo II trata da precificação dos serviços contidos no Anexo I.

1.5. A CONTRATADA declara possuir infraestrutura suficiente para a prestação dos serviços objeto deste Contrato. Se durante o prazo de vigência deste Contrato a CONTRATANTE solicitar a execução de projetos que dependam da realização de investimentos, as novas condições de preço e execução do serviço serão pactuadas mediante termo aditivo.

2. RESPONSABILIDADE TRABALHISTA

2.1. É de responsabilidade integral e exclusiva da CONTRATADA o cumprimento e pagamento de todas as obrigações trabalhistas de seus empregados envolvidos na prestação do serviço. Sendo que, diante de eventual ação judicial ou de qualquer ato de natureza administrativa que venha a ser proposto contra a CONTRATANTE, a CONTRATADA se compromete a requerer a substituição da CONTRATANTE no polo passivo dos eventuais processos judiciais ou administrativos e se responsabilizar integralmente pelo cumprimento das obrigações e demais encargos e despesas que tenham sido suportados pela CONTRATANTE em razão dessas demandas.



2.2. Para a ocorrência do requerimento de substituição no polo passivo da demanda, bem como responsabilização integral pelo cumprimento das obrigações e demais encargos e despesas suportados, nos termos da cláusula 2.1, a CONTRATANTE deverá notificar a CONTRATADA, nos moldes da cláusula 12, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da citação/notificação na demanda judicial/administrativa.

3. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

3.1. A CONTRATANTE deverá enviar através do Portal de Serviços e Informações, o qual será disponibilizado pela CONTRATADA, adiante denominado “Portal OGFI” todos os documentos, relatórios e premissas necessárias para a execução das atividades descritas no Anexo I.

3.2. A CONTRATANTE concorda em utilizar o Portal OGFI como o único sistema para comunicações com a CONTRATADA para o envio de informações, solicitações e documentos.

3.4. A CONTRATANTE concorda em receber avisos e notificações dos serviços efetuados pela CONTRATADA e não conformidades de processos operacionais.

3.5. A CONTRATANTE concorda em abrir solicitações de atendimento para OGFI, utilizando dos canais de atendimento telefônico ou Portal OGFI.

3.6. A CONTRATANTE se compromete a manter seu ambiente cibernético operacional seguro, atendendo, minimamente, os requisitos de Segurança da Informação previstos na cláusula 15.4. Caso estes requisitos não sejam atingidos, a CONTRATANTE não conseguirá acessar o Portal OGFI, tornando o serviço ora contratado inócuo.

3.7. A CONTRATANTE designará um Responsável da sua empresa pela segurança, denominado aqui como “Process Owner” (PO) do CONTRATANTE, como único aprovador das solicitações internas para que a OGFI possa realizar a concessão de acessos e permissões aos sistemas, Portais e App da OGFI. Este responsável também deverá cuidar dos aspectos de sigilo e confidencialidade quanto aos dados e informações sobre as plataformas OGFI, bem como vigiar para que os usuários internos não liberem os seus “Login e Senhas” para outros usuários



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

internos e de organizações externas, e ainda revisar periodicamente os acessos, assim como solicitar o cancelamento de acessos, quando necessário. Este responsável (PO) deverá ser indicado abaixo e caso, ainda na vigência deste contrato, o CONTRATANTE decida alterar o seu PO, este deverá enviar um comunicado de “Alteração de PO com os mesmos dados abaixo do novo PO para a OGFI, com a assinatura do CONTRATANTE.

Nome:

CPF:

E-mail:

Telefone:

3.8. A CONTRATANTE, neste ato, indica quais pessoas serão responsáveis pelo recebimento das notas fiscais para pagamento dos serviços ora contratados.

Nome:

CPF:

E-mail:

Telefone:

3.9. O acesso ao Portal de Serviços e Informações da OGFI somente poderá ser concedido à usuários que possuam e-mail de domínio do próprio CONTRATANTE, ou seja, seus funcionários.

3.10. Em caso de encerramento deste Contrato, os relatórios, as entregas detalhadas no(s) anexo(s) operacional(is) e documentos do CONTRATANTE, serão disponibilizados ao CONTRATANTE de seguinte forma:

- i. Disponibilização via transferência de informações (nuvem);





As informações ficarão disponíveis pelo prazo de 60 (sessenta) dias que sucedem o encerramento do contrato, sendo a extração/download de direta responsabilidade do CONTRATANTE. Será assinado um termo dando quitação com relação ao contrato e o recebimento das informações.

3.11. O CONTRATANTE deverá comunicar à CONTRATADA, sempre com prazo máximo de 2 (dois) dias úteis após cada período, seja mensal ou após a entrega final dos serviços contratados, se o serviço realizado pela CONTRATADA foi “Aceito”, “Rejeitado”, ou “Aceito Parcialmente”, informando sobre quaisquer Serviços que estejam em desacordo com o que foi estabelecido no Anexo I. O CONTRATANTE deverá realizar esta comunicação através de solicitação de serviço diretamente no Portal OGFI. A omissão por parte do CONTRATANTE com respeito a esta obrigação de comunicação à Contratada, após o prazo máximo de 2 (dois) dias úteis da entrega dos serviços pelo Portal OGFI, será considerado pela CONTRATADA que o serviço realizado foi “Aceito” pelo CONTRATANTE, não podendo este reclamar mais após o período acima. Caso seja apontado pela CONTRATADA após o prazo acima, e anterior ao relatório do mês subsequente, essas informações serão revistas nos relatórios/entregas do próximo período.

3.12. Após a realização da reunião inaugural para alinhamentos iniciais (reunião de start-up) o CONTRATANTE deverá, por meio de seu *Process Owner* ou Administrador, assinar um manual de Start-Up e Implementação dos serviços contratados, considerando todas as regras de negócio, dados mestres, entregas, relatórios e cronogramas, sendo certo que os relatórios deverão ser encaminhados pela CONTRATADA à CONTRATANTE até dia 15 (quinze) de cada mês.

3.13. A CONTRATANTE se responsabilizará em obter autorização para tratamento e compartilhamento de dados pessoais das pessoas físicas (adquirentes de unidades imobiliárias) que serão tratadas por meio do objeto do presente contrato, em consonância à LGPD.

4. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

4.1. A CONTRATADA deverá verificar e certificar se todas as informações recebidas da CONTRATANTE estão completas e solicitar correções ou esclarecimentos para a CONTRATANTE, caso seja necessário.

4.2. A CONTRATADA fará ajustes sempre que solicitada pela CONTRATANTE nas informações contidas nos relatórios acima, desde que sejam apresentadas evidências para tal pedido de ajuste, as quais deverão ocorrer dentro do período de até 10 (dez) dias após a entrega do serviço.

4.3. A CONTRATADA prestará serviços de atendimento telefônico à CONTRATANTE das 9hs às 18hs, de segunda-feira a sexta-feira, exceto nos feriados da Cidade de São Paulo e em ocorrência de eventos de caso fortuito e força maior.

4.4. A CONTRATADA disponibilizará licenças de uso do seu Portal de Serviços e Informações da OGFI para os colaboradores da CONTRATANTE, à título de direito de uso, nos termos da cláusula 13.

5. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE E DA CONTRATADA

5.1. Obrigações Constitucionais e Legais

5.1.1 As Partes se comprometem a respeitar e a contribuir com o cumprimento dos Princípios Constitucionais, tais como: (i) evitar qualquer forma de discriminação; (ii) respeitar o meio ambiente; (iii) repudiar o trabalho escravo e infantil; (iv) garantir a liberdade de seus colaboradores em se associarem a sindicatos; (v) colaborar para um ambiente de trabalho seguro e saudável; (vi) evitar o assédio moral e sexual; (vii) compartilhar este compromisso de Responsabilidade Social na cadeia de fornecedores; (viii) trabalhar contra a corrupção em todas as suas formas, incluída a extorsão e o suborno.

5.2. Não-Contratação de Empregados

5.2.1 Durante o prazo do presente Contrato, as Partes não contratarão qualquer funcionário ou ex-funcionário da outra Parte que tenha participado direta ou indiretamente na execução deste

Contrato, sem antes obter o consentimento por escrito da outra Parte. Não constituirão violação desta Cláusula: (i) solicitações de emprego dirigidas ao público em geral, inclusive, entre outros, anúncio em jornal, rádio, internet e televisão e (ii) solicitação de emprego a ex-funcionário que tenha sido desligado há mais de 06 (seis) meses da outra Parte.

6. SIGILO E CONFIDENCIALIDADE

6.1. As Partes usarão todas as Informações Confidenciais, que tenham sido assim classificadas, unicamente para a execução do objeto deste Contrato, obrigando-se por si e por sua equipe de trabalho, a manter sigilo de toda e qualquer Informação Confidencial, durante a vigência deste Contrato e até 02 (dois) anos após o seu término.

6.2. Independentemente de qualquer classificação específica, qualquer informação relativa à base de clientes da CONTRATANTE será considerada Informação Confidencial protegida por esta Cláusula, assim como quaisquer informações, de natureza técnica, operacional, financeira, comercial, jurídica, know-how, invenções, produtos, serviços, base de clientes e respectivas senhas destes para acessos aos variados meios e sistemas das Partes, planos de negócio, contratos com terceiros ou quaisquer materiais baseados nos itens anteriores, processos e fórmulas, métodos de contabilidade, técnicas e experiências acumuladas e dados, não conhecidos pelo público em geral que sejam fornecidas ou reveladas, pela Parte proprietária ou outra Parte, por qualquer meio e forma, em razão ou por conta do presente Contrato ou dos Serviços e/ou demais operações nele contempladas.

6.3. Exceções às obrigações de confidencialidade previstas nesta Cláusula:

- i. Atendimento a quaisquer determinações decorrentes de lei ou ordens emanadas do Poder Judiciário ou Legislativo, tribunais arbitrais e de órgãos públicos administrativos, sendo que, nesses casos, o atendimento e divulgação da Informação Confidencial dar-se-á nos termos restritos daquela ordem e em observância à Cláusula 6.4 abaixo.



PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

- ii. Informações Confidenciais que forem divulgadas após o consentimento, por escrito, da Parte proprietária da Informação Confidencial.
- iii. Informações Confidenciais que já eram e/ou se tornem de conhecimento público e sem violação das obrigações previstas neste Contrato.
- iv. Informações Confidenciais que já estejam na posse da Parte receptora, livre de restrições, antes de sua revelação pela Parte proprietária.
- v. Informações Confidenciais que tenham sido comprovadamente desenvolvidas pela Parte receptora anteriormente à revelação pela Parte proprietária.

6.4. Caso qualquer uma das Partes seja obrigada, por exigência oficial de autoridade governamental ou em decorrência de lei, a divulgar qualquer uma das Informações Confidenciais, a Parte obrigada fornecerá imediatamente uma notificação à outra Parte, para que esta possa, se for o caso, obter a medida cabível para evitar a divulgação. As Partes concordam também que, se a Parte proprietária não obtiver sucesso na tentativa de afastar a obrigação de revelar as Informações Confidenciais, a Parte obrigada divulgará somente a parte da Informação Confidencial que está sendo legalmente requerida e, envidará seus melhores esforços no sentido de obter garantias confiáveis de que será dado tratamento confidencial às Informações Confidenciais reveladas nesta condição.

7. PAGAMENTOS

7.1. Os pagamentos serão realizados nos termos do Anexo II, Condições Comerciais.

7.2. A responsabilidade pelo recolhimento dos tributos retidos na fonte sob o valor bruto do serviço é da CONTRATANTE.

7.3. O preço deste contrato será corrigido a cada 12 meses, contados da data de contratação, pela variação positiva do índice INCC-DI. O índice base para a correção deste Contrato é o do



mês de novembro de 2023. Caso esse índice não esteja disponível na data do reajuste anual, será utilizado o índice IGP-M ou outro índice que possa refletir a inflação do período anual.

7.4. A CONTRATADA faturará os valores descritos no Anexo II deste Contrato, de acordo com a tabela de atividades do Município de São Paulo a seguir:

- i. 02684 1.03 - Processamento de dados, outros serviços de informática não referenciados em outro código do grupo Jurídicos, Econômicos e Técnico-Administrativo e congêneres: 50% do valor do serviço.
- ii. 02800 1.05 - Licenciamento ou cessão de direito de uso de programas de computação, inclusive distribuição.: 50% do valor do serviço.

7.5. Em caso de atraso nos pagamentos haverá incidência de multa de 10% (dez por cento) acrescidos de juros pro-rata de 1% (um por cento) ao mês a favor da CONTRATADA.

7.6. A CONTRATANTE somente arcará com reembolsos de despesas de viagem dos consultores da CONTRATADA para cidades fora da região da grande São Paulo quando estes consultores forem requisitados para realização de serviços, com prévia autorização da CONTRATANTE. Estas despesas de viagens adicionais deverão ser apresentadas com a correspondente nota débito da CONTRATADA, sempre no primeiro dia do mês seguinte a realização das mesmas e para pagamento pela CONTRATANTE no dia 15 (quinze) deste mesmo mês.

7.7. As Partes concordam que os preços já contemplam todos os tributos e demais encargos a ele inerentes. Na data deste Contrato, a precificação dos serviços da CONTRATADA se baseou na tributação a ela aplicável, conforme quadro abaixo. Caso haja majoração das alíquotas ou base de cálculo de tributos, a CONTRATADA alterará a precificação dos valores deste serviço e comunicará a CONTRATANTE através de notificação específica.

PIS - 0,65% do valor da nota fiscal.



Cofins - 3% do valor da nota fiscal.

INSS - 2,0% do valor da nota fiscal.

ISS - 5% do valor da nota fiscal.

IR - $32\% \times 15\% = 4,80\%$ do valor da nota fiscal.

CS - $32\% \times 9\% = 2,88\%$ do valor da nota fiscal.

Adicional de IR - 32% - R\$ 60.000,00 x 10% do valor da nota fiscal.

FGTS - 8% sobre a folha de pagamentos.

INSS - 7,6% sobre a folha de pagamentos.

Tributação s/ dividendos - 0% do valor do dividendo distribuído aos sócios.

7.8. A CONTRATANTE está ciente que os pagamentos mensais serão devidos independentemente do retardamento na entrega do serviço, objeto do presente contrato, **motivado pelo atraso da CONTRATANTE no envio de documentos.**

8. PRAZOS

8.1. Vigência

8.1.1 Este Contrato vigerá por prazo indeterminado.

8.2. Denúncia

8.2.1 A CONTRATANTE pode solicitar o encerramento das atividades com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias. Ficando responsável pelo pagamento mensal regular até o efetivo encerramento do contrato. Durante os últimos 30 (trinta) dias deste período a CONTRATADA apenas assistirá o CONTRATANTE na transição de informações, não realizando as entregas previstas neste contrato.

9. RESCISÃO

9.1. Este Contrato extingue-se de pleno direito, independentemente de qualquer formalidade judicial ou extrajudicial, na ocorrência de uma das seguintes hipóteses:

- i. Por descumprimento de qualquer condição do presente Contrato ou infração de norma legal, infra legal ou regulamento, a que esteja a Parte sujeita e/ou cuja observância seja necessária para a plena execução do objeto ora contratado.
- ii. Ajuizamento de falência/insolvência, intervenção ou liquidação judicial ou extrajudicial, recuperação judicial ou extrajudicial, ou dissolução da CONTRATADA.
- iii. Ajuizamento de uma Parte a outra de qualquer ação, execução ou medida judicial, de qualquer natureza, que possa afetar os direitos e obrigações deste Contrato.

10. INFRAÇÃO CONTRATUAL, MULTA E INDENIZAÇÃO

10.1. No caso de ocorrência de infração contratual, a Parte prejudicada deverá notificar a Parte infratora, através de e-mail, no prazo máximo de até 10 (dez) dias contados da data da ciência da ocorrência da infração.

10.2. Por liberalidade das Partes, alguns casos de infração, podem não ser considerados motivos de rescisão, bastando saneamento da ocorrência da infração. Para tanto, a Parte prejudicada deve enviar comunicação à Parte infratora, alertando-a da situação de irregularidade e solicitando um prazo contado do recebimento da comunicação, para a Parte infratora sanar a situação.

10.3. Qualquer situação que a Parte prejudicada requeira da Parte Infratora indenização por perdas e danos, serão calculadas conforme danos efetivamente incorridos, até o valor total acumulado máximo de 50% (cinquenta por cento) do valor desta contratação pagos pela CONTRATANTE nos últimos 6 (seis) meses anteriores à data em que cada demanda seja formalizada.

11. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR

11.1. Qualquer uma das Partes será dispensada do cumprimento de qualquer de suas obrigações segundo este Contrato nas hipóteses de ocorrência de um evento de caso fortuito e força maior, nos termos do art. 393, § único do Código Civil.

11.2. Na hipótese de ocorrência de caso fortuito ou força maior, a Parte impossibilitada pelo evento deverá comunicar a outra Parte sobre a razão da impossibilidade de cumprimento de suas obrigações, no menor tempo possível, tendo como prazo limite de 5 (cinco) dias corridos contados da data do fato que a impossibilitou, nos termos da cláusula 12, para evitar maiores prejuízos à Parte contrária.

12. NOTIFICAÇÃO

12.1. As notificações entre as Partes serão feitas por e-mail, sendo consideradas validamente recebidas desde que enviadas aos endereços informados abaixo. As partes devem informar uma à outra eventual alteração no endereço.

Por parte da CONTRATANTE:

Nome:

Endereço:

Telefone:

E-mail:

Por parte da CONTRATADA:

Nome: Gênesis Pazzetto Baptista

Endereço: Rua Elvira de Ferraz, nº 250, 8º andar, Cj. 801 e 802, Vila Olímpia, CEP: 04552-040

Fone: +55 (11) 3631-4900

e-mails: genesis@ogfigovernance.com e juridico@ogfigovernance.com

13. PROPRIEDADE INTELECTUAL

13.1. A CONTRATADA garante que o objeto deste Contrato, suas atividades e métodos de execução não infringem quaisquer direitos autorais, segredo de negócio ou propriedade industrial.

13.2. A CONTRATANTE reconhece que o Portal OGFI, o APP (Aplicativo) OGFI e suas telas, organização e relatórios dinâmicos de consulta de dados e informações, utilizado pela CONTRATADA para a entrega dos produtos descritos neste Contrato são de propriedade industrial e intelectual exclusiva da CONTRATADA.

13.3. O acesso ao Portal OGFI e seus relatórios não é permitido a terceiros que não sejam funcionários da CONTRATANTE, caso isto seja necessário, a CONTRATANTE deverá obter autorização formal da CONTRATADA e o terceiro autorizado deverá, no primeiro acesso ao



Portal OGFI, aceitar o Termo de Aceite e Condições de Uso. A CONTRATADA poderá solicitar para à CONTRATANTE o código IP da máquina utilizada para acesso do terceiro ao Portal OGFI.

14. DOS PROCEDIMENTOS DE PREVENÇÃO À PRÁTICA DE ATOS CONTRA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

14.1. As Partes, por si e por seus administradores, diretores, empregados e agentes, obrigam-se a: (i) conduzir suas práticas comerciais de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis; (ii) repudiar e não permitir qualquer ação que possa constituir ato lesivo nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, e legislação correlata e declaram que não realizaram e nem realizarão qualquer pagamento, nem forneceram ou fornecerão benefícios ou vantagens a quaisquer autoridades governamentais, ou a consultores, representantes, parceiros ou terceiros a elas ligados, com a finalidade de influenciar qualquer ato ou decisão da administração pública ou assegurar qualquer vantagem indevida, obter ou impedir negócios ou auferir qualquer benefício indevido.

15. SEGURANÇA DE DADOS

15.1. Os Sistemas da OGFI estão hospedados na Oracle Cloud e a CONTRATADA dispõe de uma infraestrutura de alta disponibilidade e segura, adequada à sua operação.

15.2. A CONTRATADA se responsabiliza pela segurança dos dados recepcionados e elaborados em razão da prestação de serviço objeto deste contrato.

15.3. A CONTRATADA não se responsabiliza por falhas de segurança da informação ocorridas no ambiente computacional da CONTRATANTE. A CONTRATANTE é única e exclusivamente responsável por quaisquer danos ou prejuízos causados em razão de falhas de segurança da informação em seu ambiente computacional.



15.4. Visando mitigar os riscos de ataques cibernéticos, a CONTRATANTE deverá possuir como requisitos mínimos para a contratação e utilização dos serviços ora contratados: sistema operacional Windows 10 ou 11 Pro; sistema de antivírus endpoint licenciado e atualizado; sistema para gestão de e-mail; sistema de firewall configurado e atualizado; navegador google Chrome; rede internet, rede local e os equipamentos utilizados deverão estar capacitados com padrão empresarial.

15.4.1. Os requisitos mínimos serão verificados pela CONTRATADA no momento do Start-Up/Implementação dos serviços. O CONTRATANTE autoriza desde logo a verificação dos requisitos por parte da CONTRATADA.

15.5. No caso de rescisão contratual, será disponibilizado pela CONTRATADA à CONTRATANTE a base de dados contendo todas as informações repassadas e elaborados em virtude da realização da prestação de serviço objeto deste contrato.

15.5.1. Após a disponibilização pela CONTRATADA à CONTRATANTE de toda a base de dados, os dados da base serão expurgados após 60 (sessenta) dias, contados a partir da assinatura da rescisão, impedindo o acesso da CONTRANTE e de quaisquer terceiros interessados.

16. SUSPENSÃO DOS SERVIÇOS

16.1 Os serviços ora contratados poderão ser suspensos mediante mútuo acordo entre as Partes ou inadimplência de pagamentos por prazo superior a 15 (quinze) dias.

16.2 Em caso de suspensão dos serviços por inadimplência superior a 15 (quinze) dias, os serviços permanecerão suspensos por prazo indeterminado, até que a CONTRATANTE realize os pagamentos devidos com multa e juros contratuais.

16.3 Quando o serviço for retomado, o CONTRATANTE possuirá 2 opções a sua escolha: 1ª retomar os serviços a partir do mês que foram quitados os valores em aberto, sem realização de

backlog do período que as atividades ficaram suspensas e; 2ª retomar os serviços a partir do mês que foram quitados os valores em aberto, com a realização de backlog do período que as atividades ficaram suspensas.

Na hipótese de o CONTRATANTE optar pela 2ª opção deverá arcar com os valores mensais durante o período que as atividades ficaram suspensas.

16.3.1 Caso o serviço contratado seja Controladoria Digital ou Contabilidade Imobiliária o CONTRATANTE somente poderá optar pela 2ª opção da cláusula 16.3.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Exceto conforme autorizado neste Contrato, nenhum termo ou condição ora estipulado deve ser interpretado de forma a pretender-se criar entre as Partes qualquer relação de “joint venture”, relação de parceria, sociedade em conta de participação, representação comercial, mandato, responsabilidade solidária, sendo cada uma única, integral e exclusivamente responsável por seus atos e obrigações e pelo cumprimento da respectiva legislação aplicável a sua atividade e aos Serviços.

17.2. A tolerância das Partes não implica em renúncia, perdão, novação ou alteração do pactuado neste instrumento.

17.3. As obrigações e deveres de qualquer das Partes nos termos deste Contrato obrigarão todos os sucessores e cessionários.

17.4. Os termos e condições deste Contrato prevalecem sobre qualquer outra declaração, avença ou negociação realizada anteriormente entre as partes e só podem ser alterados mediante termo aditivo.



17.5. Caso qualquer disposição contida neste Contrato seja posteriormente considerada nula, ilícita ou inexecutável, a exequibilidade das disposições remanescentes não ficará afetada ou prejudicada. A disposição considerada nula, ilícita ou inexecutável será, conforme o disposto em lei, substituída por outra, válida, lícita e/ou executável, que produzirá efeitos do modo mais próximo possível da disposição que substituir.

17.6. A CONTRATADA não poderá utilizar ou permitir o uso por sua equipe de trabalho e/ou subcontratadas, de qualquer sinal distintivo da CONTRATANTE, a exemplo de suas marcas, nomes de domínios, nomes empresariais ou qualquer direito de propriedade intelectual, sem autorização prévia e escrita da CONTRATANTE. Entretanto, a CONTRATANTE autoriza a CONTRATADA a divulgar em suas apresentações comerciais, website e canais de mídia digital que presta serviço para a CONTRATANTE.

17.7. Nenhuma das Partes poderá ceder este Contrato sem o consentimento prévio por escrito da outra Parte, ficando excetuado o direito das Partes de ceder seus direitos e obrigações nos termos deste Contrato a qualquer das empresas pertencentes a seu conglomerado econômico, sejam atuais ou futuras.

17.8. O presente Contrato não confere às Partes qualquer exclusividade, podendo qualquer delas, mesmo durante a vigência deste instrumento, contratar ou fornecer para outras empresas serviços semelhantes ou idênticos aos serviços objeto deste Contrato.

17.9. As Partes reconhecem que o presente Contrato foi elaborado dentro dos princípios da probidade e boa-fé e declaram que o exerceram em gozo pleno de suas autonomias de vontade e cientes do conteúdo de todas as cláusulas, reconhecendo não haver ambiguidades ou contradições.

17.10. A prestação de serviços objeto deste contrato não constitui a CONTRATADA e/ou seus sócios e/ou diretores como administradores e/ou procuradores da CONTRATANTE e/ou do Patrimônio de Afetação, bem como não atribui à CONTRATADA qualquer responsabilidade oriunda da atividade de administrar ou representar a CONTRATANTE.

17.11. O presente Contrato não transfere para a CONTRATADA qualquer responsabilidade pela qualidade das obras, pelo prazo de entrega dos imóveis ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.

17.12. Os serviços prestados pela CONTRATADA são atividades de obrigação meio.

17.13. A CONTRATADA não é responsável pela incorporação imobiliária e nem pelo produto imobiliário desenvolvido pela CONTRATANTE, em todos os seus aspectos: qualidade, prazos, financiamento, custos, administração, dentre outros. Não há qualquer responsabilidade solidária entre a CONTRATADA e a CONTRATANTE no que tange as obrigações advindas exclusivamente aos sócios da CONTRATANTE e de seus administradores legais, no desenvolvimento de suas atividades.

17.14. O presente instrumento, incluindo todas as páginas que o compõe e eventuais anexos, é constituído por meio eletrônico. Dessa forma, as partes e seus representantes legais aqui assinados ajustam e concordam, via assinatura eletrônica, nos moldes do art. 2º da MP 2.200/02 em vigor no Brasil, que estão de acordo com o presente instrumento, e por estarem plenamente cientes dos termos, reafirmam seu dever de observar e fazer cumprir as cláusulas aqui estabelecidas.

18. DO FORO

18.1. As Partes elegem o Foro da Comarca da Capital de São Paulo para dirimir questionamentos sobre este Contrato, renunciando a qualquer outro.

E, ESTANDO ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS, celebram as Partes o presente Contrato na presença das testemunhas abaixo assinadas e identificadas.

ANEXO I

1.DENOMINAÇÃO DO SERVIÇO:	ACOMPANHAMENTO DE OBRA
2.DESCRICÃO DO SERVIÇO:	<p>Esse produto, denominado Acompanhamento de Obra, tem por objetivo prover ao Contratante um parecer técnico isento, permitindo a avaliação do desenvolvimento da construção durante todo o período de execução da obra, até o repasse, e maior grau de assertividade quanto ao orçamento e prazo a incorrer da obra. Esse produto é subdividido em etapas de trabalho, a saber:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Vistoria Técnica de Obra, na qual são realizadas visitas periódicas para verificação da situação física da obra, bem como seu progresso em relação ao período anterior verificado, performance em relação ao planejamento operacional, cronograma de suprimentos, pagamentos aprovados e correspondente a evolução de serviços da obra, verificação da posição atual dos materiais e variações da obra, verificação dos itens de segurança e qualidade, da situação da gestão da construtora e das documentações da obra. A cada vistoria há uma análise e alinhamento com a construtora em relação as justificativas das variações de custos e prazos, no nível das etapas de orçamento de obra.2. Projeção Financeira de Obra, no qual é atualizado periodicamente o custo a incorrer da obra a partir de análises das novas contratações de fornecedores ocorridas no período, novas cotações de preços, gastos incorridos e programados, histograma de mão de obra atualizado, estudo dos projetos executivos de engenharia, arquitetura e todos os documentos legais e memoriais descritivos. Neste caso não é realizado o cálculo dos quantitativos, mas são utilizados os quantitativos dos orçamentos, dos contratos e propostas comerciais dos fornecedores desta obra. A OGFI realiza a pesquisa de preços unitários das composições e insumos das etapas a incorrer até a conclusão da construção, habite-se e averbação.



PROVÍNCIA

COMPANHIA SECURITIZADORA

	<p>3. Planejamento Operacional e de Suprimentos de Obra, no qual é atualizado periodicamente o prazo a incorrer da obra a partir de análises do avanço físico realizado no período, das novas pactuações de prazos de execução junto aos fornecedores contratados e em contratação e novas previsões de compra, bem como a atualização dos prazos de entregas de insumos, estudo dos projetos executivos de engenharia, arquitetura e todos os documentos legais e memoriais descritivos. Neste caso a OGFI realiza a validação da programação de todas as etapas a incorrer até a conclusão da construção, habite-se e averbação, em função do plano operacional apresentado pela Construtora e atualiza o planejamento de compras da obra.</p>
<p>3. DOCUMENTOS QUE DEVEM SER DISPONIBILIZADOS PELO CONTRATANTE PARA A OGFI REALIZAR ESSE SERVIÇO:</p>	<p>O Contratante, deverá enviar, através da “<i>Plataforma OGFI DigitalController</i>”, as seguintes informações e documentos iniciais (no primeiro mês de prestação de serviços e quando houver atualização):</p> <ul style="list-style-type: none">I. Alvará de construção;II. Projetos Legais;III. Projetos Executivos (Arquitetura em formato .dwg);IV. Memoriais Descritivos de Acabamentos em Nível Executivo;V. Orçamento a Incorrer da Obra, base insumos;VI. Cronograma Físico a Incorrer;VII. Planejamento Operacional da Obra;VIII. Tabela dos fornecedores com CNPJ, saldos de contrato, serviços/materiais sendo executados/fornecidos;IX. Contratos com os fornecedores;X. Contrato de construção. <p>A Construtora deverá apresentar na obra, durante a vistoria técnica da OGFI, os documentos abaixo relacionados sempre que solicitado:</p> <ul style="list-style-type: none">I. Projetos Legais e Concessionárias Aprovados (Prefeitura, Corpo de Bombeiros, Águas, Esgoto, Eletricidade e Gás);II. PCMAT, com ART assinada por Eng Seg do Trabalho;



	<ul style="list-style-type: none">III. PCMSOs (dos funcionários próprios e dos empreiteiros);IV. PPRAs (dos funcionários próprios e dos empreiteiros);V. Livro do Ministério do Trabalho "aberto" e preenchido;VI. PQO (Plano de Qualidade da Obra): organograma, processos, fornecedores, projetistas, gestão de resíduos;VII. Relatórios de Ensaio de Concreto e parecer formal do calculista no caso de resultados abaixo do previsto;VIII. Mapeamentos de concretagens;IX. Relatórios de Ensaio de Arrancamento (revestimento de fachada);X. Diário de Obra;XI. ART da obra assinada pelo responsável técnico;XII. Comprovantes de Transporte de Resíduos (CTRs) que garantam a destinação adequada do que foi gerado;XIII. Relatório de pagamentos realizados no período, classificados nos itens orçamentários. <p>Na situação da Construtora não apresentar as documentações no prazo acordado, a OGFI irá relatar em seus relatórios gerenciais essa não-conformidade.</p>
<p>4. MEIO DE ENTREGA DOS DOCUMENTOS PELO CONTRATANTE PARA A OGFI:</p>	<p>Todos os documentos devem ser disponibilizados pelo Contratante para a OGFI através do seu acesso, com login e senha, a <i>Plataforma OGFI DigitalController</i>.</p>
<p>5. ATIVIDADES QUE SERÃO REALIZADAS PELA OGFI NO ÂMBITO DESSE SERVIÇO:</p>	<p>Abaixo estão descritas as atividades que serão realizadas pela OGFI na prestação deste serviço:</p> <p>ATIVIDADES INICIAIS – START UP DO SERVIÇO DE ACOMPANHAMENTO DE OBRA OGFI:</p> <p>a. Cadastramento de dados mestres (conforme abaixo) na “Plataforma OGFI DigitalController”:</p>



- Cadastro do plano de contas dos itens orçamentários de obra.
- Cadastro de usuários e perfis de acesso do Contratante.

b. Treinamento sistêmico e alinhamento de processos com o Contratante:

- Treinamento acerca das datas / prazos e do processo para o envio das informações para a OGFI.
- Treinamento no uso da *Plataforma OGFI DigitalController* para efetivação de compras para a obra.

PREMISSAS:

ESTAS “PREMISSAS” DEVERÃO SER ATENDIDAS PELO CONTRATANTE, PARA QUE O PRODUTO “ACOMPANHAMENTO DE OBRA” POSSA CUMPRIR O SEU OBJETIVO:

- a. A OGFI irá considerar que os projetos executivos de engenharia e arquitetura e memoriais descritivos de acabamento estão em conformidade com os projetos legais, memorial de incorporação, documentos de marketing e vendas e foram executados respeitando as normas técnicas vigentes;
- b. A OGFI irá realizar seus trabalhos em função do orçamento apresentado, no nível de insumos, considerando que está em conformidade com os projetos legais, projetos executivos de engenharia e arquitetura, memoriais descritivos de acabamento memorial de incorporação, documentos de marketing e vendas, respeitando as normas técnicas vigentes. O Contratante deverá se responsabilizar pelo correto cálculo dos quantitativos dos insumos a serem utilizados na obra e contratados. A OGFI neste caso, irá considerar os quantitativos apresentados pelo Contratante como corretos e não serão objeto de revisão.



Caso a OGFI inicie este trabalho de acompanhamento de obra e fique evidenciado que o orçamento da obra não atende ao exposto acima, a OGFI enviará Notificação ao Contratante, informando sobre as evidências de não conformidade.

O Contratante poderá sanar as Não Conformidades, se for o caso, ou incluir nessa contratação o produto Diagnóstico de Engenharia – Revisão do Orçamento de Obra.

Caso o Contratante decida manter a contratação deste produto, mesmo com a apresentação das evidências, descritas acima, a OGFI realizará os trabalhos e apresentará um quadro de riscos em função das “Não Conformidades”

c. O Contratante deverá ser responsabilizado pelas corretas informações à OGFI referentes aos prazos de execuções de serviços, saldos de contratos com fornecedores e justificativas de variações, possibilitando a eficiência das projeções de custos e prazos, a serem apresentados nos relatórios mensais da OGFI.

ATIVIDADES RECORRENTES A SEREM REALIZADAS NA PLATAFORMA OGFI DIGITALCONTROLLER PARA CADA PERÍODO:

a. A **Vistoria Técnica de Obra** é realizada periodicamente à obra, conforme definido abaixo, para apurar o avanço físico, bem como seu progresso em relação ao período anterior verificado, performance em relação ao planejamento operacional, cronograma de suprimentos, verificação da posição atual dos estoques de materiais e variações da obra, verificação dos itens de segurança e qualidade, da situação da gestão da construtora e das documentações da obra. A cada vistoria há uma análise e alinhamento com a construtora em relação as justificativas das variações de custos e prazos, no nível das etapas de orçamento de obra.

Período de vistoria: Mensal

b. A **Projeção Financeira de Obra** é realizada periodicamente, juntamente com a construtora, com a atualização do fluxo de caixa reprojeto, das novas contratações, pagamentos realizados e comprometidos. Neste caso a OGFI irá



analisar e justificar os desvios entre o orçamento e a reprojeção financeira. Fica sob responsabilidade da construtora, enviar à OGFI, as informações financeiras necessárias para execução da obra. Em cada atualização é analisado e alinhado com a construtora as justificativas das variações de custos, no nível das etapas de orçamento de obra.

Período de projeção: Trimestral

c. O **Planejamento Operacional e de Suprimentos de Obra** são realizados periodicamente, juntamente com a construtora, com a atualização da programação de todas as etapas a incorrer até a conclusão da construção, habite-se e averbação, sendo possível identificar o caminho crítico de execução da obra, definição de plano de ação de produção e o prazo e custo previstos para término. Neste caso a OGFI realiza a validação da programação de todas as etapas a incorrer até a conclusão da construção, habite-se e averbação, em função do plano operacional apresentado pela Construtora, atualiza a programação de compras de insumos e analisa o plano de ação de produção da obra. Em cada atualização é analisado e alinhado com a construtora as justificativas das variações de prazo, no nível dos serviços do planejamento de obra.

Período de planejamento: Trimestral

Na situação da construtora não apresentar as documentações no prazo acordado, a OGFI irá relatar em seu relatório gerencial essa não-conformidade.

ATIVIDADES QUE SERÃO EXECUTADAS PELA OGFI NA REALIZAÇÃO DO ACOMPANHAMENTO DE OBRA:

- a. Preparação dos relatórios contidos no item “6” deste quadro.
- b. Obter a aprovação formal da Construtora acerca de todas as questões que envolvem o resultado do relatório de obra, antes da disponibilização desse ao Contratante.

ATENDIMENTO OGFI AOS CONTRATANTES:



	<p>A OGFI fará atendimentos telefônicos aos executivos do Contratante sempre que solicitada.</p>
<p>6. PRODUTOS QUE SERÃO ENTREGUES PELA OGFI AO CONTRATANTE NO ÂMBITO DESSE SERVIÇO:</p>	<p>Os produtos OGFI abaixo descritos serão disponibilizados periodicamente para o Contratante, conforme prazos fixados no item 8 deste quadro, através da <i>Plataforma OGFI Digital Controller</i>. A OGFI não faz, e não fará, entrega desses produtos através de e-mail ou outras formas de transferência digital ou física de informações, em respeito às boas práticas e em atendimento as regras de <i>compliance</i>.</p> <p>RELATÓRIOS PADRÃO OGFI:</p> <p>Relatórios disponibilizados para o Contratante pela OGFI no escopo desse serviço.</p> <p>a. Relatório mensal de acompanhamento de obra, contemplando:</p> <ol style="list-style-type: none">I. Meta de evolução física de obra <i>versus</i> evolução física de obra realizada, contemplando os desvios e justificativas;II. Evolução física de obra realizada <i>versus</i> evolução financeira de obra realizada, contemplando os desvios e justificativas;III. Custo a incorrer reprojetoado, comparando com o orçamento inicial, contemplando os desvios e justificativas;IV. Prazo a incorrer replanejado de obra, comparando com o plano inicial, contemplando os desvios e justificativas;V. Indicadores de obra, contemplando as performances físicas e financeiras realizadas, performances do orçamento e plano operacional reprojetoado, as condições de segurança da construção e dos trabalhadores, gestão da qualidade da construção, análise da capacidade gerencial da construtora, gestão dos processos aplicados à obra e parecer sobre os documentos legais;VI. Mapeamento dos eventos até o habite-se;VII. Considerações gerais de obra;



- VIII. Relatório fotográfico com detalhamento dos principais serviços executados e em execução, itens de segurança, qualidade e não-conformidades;
- IX. Vídeos da obra.

Observação:

O relatório acima poderá, a critério da OGFI, pequenas alterações em virtude da realidade operacional e aspectos específicos de cada empreendimento imobiliário.

Importante:

1. Quanto à *Plataforma OGFI DigitalController*:

A OGFI disponibilizará aos usuários do grupo de colaboradores do Contratante à título de direito de uso, o acesso a *Plataforma OGFI DigitalController*, bem como aos relatórios sob contratação deste serviço.

Por outro lado, o Contratante entende e concorda que esta contratação não inclui a aquisição de propriedade intelectual, licença definitiva dos softwares OGFI, fontes de programas da OGFI, e que a *Plataforma OGFI DigitalController* é de exclusiva propriedade da OGFI.

Sendo assim, o Contratante, aceita e compreende que não terá no presente momento ou no futuro, qualquer direito de propriedade intelectual ou de qualquer tipo acerca do *Plataforma OGFI DigitalController* ou de qualquer outro software utilizado pela OGFI como meio para a sua prestação de serviço, confecção e disponibilização dos produtos descritos neste item.

O Contratante se responsabiliza integralmente perante os seus colaboradores, quanto a não revelação de seus usuários e senhas de acesso do *Plataforma OGFI DigitalController* para outros terceiros. O Contratante está ciente que no primeiro acesso de seus colaboradores a *Plataforma OGFI DigitalController*, esses deverão aceitar o “Termo de Confidencialidade de Informações”.



	<p>Fica desde já acordado que os prestadores de serviços, que prestam ou que prestarão este mesmo serviço para o Incorporador, não poderão em nenhuma hipótese ter acesso ao Plataforma OGFI DigitalController e suas condições técnicas, assim como, as condições comerciais aqui elencadas, podendo nesta situação ser responsabilizado por perdas e danos causados à OGFI.</p>
<p>7. ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE “DISCLAIMER”</p>	<p>Abaixo estão descritas as atividades que não são de responsabilidade da OGFI na prestação deste serviço:</p> <ul style="list-style-type: none">a.A OGFI não é responsável pela aprovação, elaboração e compatibilização dos projetos técnicos, executivos e legais (projetos). Será adotada a premissa de que os projetos estão em conformidade com as normas legais, memorial de incorporação, documentos de marketing e vendas e foram devidamente aprovados pelos órgãos competentes e do poder público;b.A OGFI não é responsável pela análise das características do solo e de suas aprovações perante os órgãos públicos para edificação do projeto em pauta;c. A OGFI não é responsável pelo projeto e nem pela análise estrutural da edificação e de suas instalações. Será adotada a premissa de que a construção está em conformidade com os projetos executivos elaborados pelo calculista estrutural responsável do projeto em pauta;d.A OGFI não é responsável pela segurança da obra e dos trabalhadores. Será adotada a premissa de que a construção está em conformidade com as normas, exigências legais e boas práticas, sendo fiscalizada pelo técnico de segurança responsável da construtora;e.A OGFI não é responsável pela qualidade da execução da obra. Será adotada a premissa de que a construção está em conformidade com os normas e boas práticas;



	<p>f. A OGFI não é responsável pelo levantamento quantitativo dos insumos apresentados no orçamento. Será adotada a premissa de que foi realizado o correto cálculo dos quantitativos dos insumos a serem utilizados na obra e contratados;</p> <p>g. A OGFI não é responsável pela solicitação de proposta comercial a fornecedores da obra. Será adotada a premissa de que as propostas comerciais apresentadas são atualizadas e que os fornecedores têm capacidade técnica para execução do serviço ou fornecimento do material a ser contratado. Na situação do fornecedor já ter sido contratado, a OGFI não é responsável pela elaboração ou formalização de contrato entre a obra e o fornecedor;</p> <p>h. A OGFI não é responsável pela execução da obra. Será adotada a premissa de que a Construtora é a total responsável pela execução técnica e segurança da obra.</p>
<p>8. PRAZOS OGFI PARA A REALIZAÇÃO DESSE SERVIÇO:</p>	<p>No primeiro mês do serviço de acompanhamento de obra: De 30 a 45 dias corridos a partir do recebimento completo das informações.</p> <p>Nos meses recorrentes, a partir do segundo mês do acompanhamento de obra: 10 dias corridos a partir do recebimento das informações financeiras.</p>



PRECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS DA CONTRATADA

1. PREÇO FIXO DO
SERVIÇOS E
EMISSÃO DE
NOTAS FISCAIS:

ACOMPANHAMENTO DE OBRA

- R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais mensais) mensais* para 1 (um) empreendimento

Será cobrada parcela de implementação/start-up, no ato da contratação, no valor de R\$ 6.500,00

**Os pagamentos se seguirão mês a mês até o final do contrato vigente. O presente contrato vigerá por prazo indeterminado, nos termos da cláusula 8.1.1.*

Exemplificação da metodologia regular de emissão de notas fiscais:

Período de competência dos serviços: (01/10/2023 a 31/10/2023);

Data de emissão da nota fiscal: (01/11/2023);

Data de vencimento da nota fiscal: (15/11/2023);

Os serviços serão cobrados, independentemente de entregas, todos os meses desde a contratação dos serviços pactuados.