

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ACESSORIA EM GERAÇÃO DE FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS, USO DE PLATAFORMA DE INDICAÇÕES E OUTRAS AVENÇAS

De um lado como **CONTRATANTE**,

- I. **CREDITECH BRASIL TECNOLOGIA E CRÉDITO LTDA**, com sede na cidade de São Caetano do Sul, estado de São Paulo, na Av. Líbero Badaró, 140, Jardim São Caetano, CEP 09581-610, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.577.984/0001-80, neste ato representada na forma de seu contrato social (doravante denominada "CONTRATANTE").

De outro lado como **CONTRATADA**,

- II. **IMOBILIÁRIA, CORRETOR(A) OU CONSTRUTORA**, cujos dados cadastrais estão descritos na Ficha de Cadastro de Parceria o qual, inclui as especificações acerca dos Termos de Uso e Políticas de Privacidade, e que passa a ser parte integrante do presente contrato, (doravante denominado "CONTRATADO").

Considerando que:

- a) A **CONTRATANTE** atua como correspondente bancária junto a instituições financeiras parceiras, recepcionando e encaminhando-lhe propostas formuladas por seus Clientes ou por qualquer outro indivíduo ou empresa, interessados na obtenção e contratação de produtos e serviços financeiros imobiliários, especialmente Crédito Imobiliário (CI) destinado ao financiamento da aquisição de imóveis e Crédito pessoal com Garantia de Imóvel (CGI);
- b) Para a execução do presente Contrato, são consideradas instituições financeiras disponibilizadas pela **CONTRATANTE** são os seguintes:
 - BANCO BRADESCO S.A.;
 - BANCO ITAÚ S.A.;
 - BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.;
 - CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA.;
 - CREDITAS SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA; e
 - HIMOV NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES S/A (LENDME).
- c) O **CONTRATADO** presta serviços de intermediação imobiliária entre comprador e vendedor de imóvel, fazendo com que a transação ocorra da melhor forma para ambos. Possui amplos conhecimentos sobre as normas e regras que regem esta atividade, bem como relacionamento direto (*networking*) com diversos potenciais compradores de imóveis, que poderão ser direcionados para a obtenção e contratação dos produtos e serviços financeiros imobiliários, especialmente crédito imobiliário, por intermédio da **CONTRATANTE** ("Carteira de Clientes do Contratado");
- d) A **CONTRATANTE** deseja contratar o **CONTRATADO** para que este atue em sua Carteira de Clientes, de forma a originar financiamentos imobiliários para a **CONTRATANTE**. Sendo certo que o **CONTRATADO** deseja prestar referidos serviços à **CONTRATANTE**, resolvem de mútuo e comum acordo, celebrar o presente **CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ACESSORIA EM ORIGINAÇÃO DE FINANCIAMENTOS IMOBILIÁRIOS** (Contrato), que será regido mediante as cláusulas e condições seguintes.

I - DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Contrato é a prestação dos serviços de assessoria em geração de financiamentos imobiliários que serão prestados pelo **CONTRATADO** à **CONTRATANTE** a partir da "Carteira de Clientes do Contratado". O **CONTRATADO** atuará junto aos referidos Clientes, com eles mantendo contatos e oferecendo-lhes as facilidades e vantagens para a obtenção e contratação de financiamentos imobiliários junto as instituições financeiras parceiras, por intermédio da **CONTRATANTE** bem como lhes prestará toda a assessoria

necessária a efetiva obtenção e contratação dos financiamentos imobiliários por eles pretendidos.

II - DOS SERVIÇOS

2.1. Os serviços objetos do presente Contrato compreendem a realização das seguintes atividades, a cargo do CONTRATADO:

2.1.1. Abordar e manter contato com os Clientes da "Carteira de Clientes do Contratado", apurando aqueles eventualmente interessados na contratação de financiamento imobiliário.

2.1.2. Agendar e realizar reuniões com os Clientes interessados, sempre que necessário.

2.1.3. Apresentar aos Clientes interessados as principais facilidades, vantagens, características e condições do financiamento imobiliário oferecido pelas instituições financeiras, por intermédio da CONTRATANTE, tais como valores das prestações, renda necessária, prazo do financiamento, taxas, prazo para liberação do crédito etc.

2.1.4. Apresentar aos Clientes interessados os esclarecimentos necessários quanto à utilização dos recursos do FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

2.1.5. Enviar à CONTRATANTE, pelo canal por ela determinado, ficha de análise de crédito fornecida por ela com o tipo da operação, dados do(s) cliente(s), do imóvel e da operação.

2.1.6. Abrir e estruturar a "Pasta" padronizada e individualizada dos Clientes interessados, dentro dos padrões exigidos pelas instituições financeiras, bem como preencher todas as fichas e formulários necessários.

2.1.7. Solicitar, recepcionar e analisar os documentos dos Clientes interessados.

2.1.8. Apresentar as pastas dos Clientes interessados com os pedidos de financiamentos à CONTRATANTE.

2.1.9. Acompanhar todas as etapas da contratação do financiamento imobiliário dos Clientes junto às instituições financeiras, tais como análise técnica, análise jurídica e formalização dos contratos, prestando-lhes todos os esclarecimentos solicitados.

2.1.10. Atender às solicitações das instituições financeiras quanto a informações e documentos dos Clientes, fazendo a interface com os Clientes, quando necessário.

2.1.11. Orientar os Clientes sobre todos os procedimentos que deverão ser adotados até a final contratação do financiamento imobiliário junto às instituições financeiras, de acordo com as normas e regras por ele estabelecidas.

2.1.12. Apresentar aos Clientes interessados os valores dos emolumentos e despesas com o processo de financiamento imobiliário, além dos valores relativos ao ITBI - Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis, aos emolumentos para registro dos contratos junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, aos eventuais Seguros, às Taxas e Tarifas Bancárias.

2.1.13. Agendar e acompanhar os Clientes nas assinaturas dos contratos de financiamento imobiliário junto às instituições financeiras;

2.1.14. Providenciar o reconhecimento de firma das assinaturas nos contratos, se necessário, cujos custos correrão por conta dos Clientes.

2.1.15. Confeccionar e / ou emitir as guias, bem como providenciar o recolhimento dos impostos e emolumentos necessários ao registro dos contratos junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competente, se necessário, cujos custos correrão por conta dos Clientes.

2.1.16. Encaminhar os contratos para registro junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, se necessário.

2.1.17. Acompanhar os trâmites de registro dos contratos e retirá-los nos Cartórios de Registro de

Imóveis competentes, se necessário.

2.1.18. Encaminhar uma via dos contratos registrados aos Clientes e outra às instituições financeiras, se necessário.

2.1.19. Encaminhar dados dos Clientes ao Tabelionato de Notas para fins de emissão de procurações, se necessário.

2.1.20. Enviar relatórios semanais à CONTRATANTE, ou a qualquer momento, quando solicitado pela mesma, contendo a relação dos trabalhos pendentes e os prazos para solução.

2.2. O CONTRATADO deverá sempre consultar as condições de crédito praticadas pelas instituições financeiras, antes de ofertar aos Clientes qualquer proposta de contratação de financiamento imobiliário, mesmo na hipótese de os Clientes já possuírem crédito aprovado em outra instituição financeira.

2.3. Os serviços acima descritos serão prestados pelo CONTRATADO de forma autônoma e independente, estando desvinculados dos demais serviços eventualmente oferecidos e ou prestados pela CONTRATANTE aos seus Clientes.

2.4. O CONTRATADO responsabiliza-se integralmente pela qualidade dos serviços por ele prestados, respondendo à CONTRATANTE, aos Clientes e a terceiros, por eventuais danos a que der causa em razão da execução deles, quer seja por ação, omissão, negligência, imperícia ou imprudência, obrigando-se ainda a ressarcir à CONTRATANTE todos os prejuízos que vier a lhe causar.

III - DA REMUNERAÇÃO DO CONTRATADO

3.1 Pela prestação dos serviços descritos no item 2.1. acima a CONTRATANTE pagará ao CONTRATADO, por Cliente por ele originado no âmbito da "Carteira de Clientes do Contratado" (" *ad exitum*") e que tenha sido efetivamente aprovado, contratado e o contrato registrado tenha sido devidamente devolvido para as instituições financeiras dentro de cada mês, a remuneração bruta sobre o valor dos Financiamentos Contratados conforme tabela abaixo, deduzidos os impostos e taxas. A alíquota de remuneração poderá sofrer alterações sem aviso prévio, ainda que por períodos específicos ou campanhas comerciais promovidas pela CONTRATANTE.

Bradesco, Itaú e Santander			
Financiamentos Contratados - Imobiliárias			
Classificação	Faixas		Bonificação
	De	Até	%
Bronze	R\$ 60.000,00	R\$ 999.999,99	0,30%
Silver	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.999.999,00	0,40%
Gold	R\$ 2.000.000,00	R\$ 3.999.999,99	0,50%
Platinum	R\$ 4.000.000,00 em diante		0,60%

Tabela de Bonificação Aquisição/Isolado

Itaú e Santander	
Financiamentos Contratados - REPASSE	
Por Unidade	R\$ 240,00

Tabela de Bonificação Repasse

CashMe, Creditas, Lendme e Santander - PIM			
Crédito com Garantia de Imóvel (CGI) – Home-Equity			
Classificação	Faixas		Bonificação
	De	Até	%
Silver	R\$ 30.000,00	R\$ 500.000,00	0,70%
Gold	R\$ 500.000,01	R\$ 999.999,99	0,90%
Black Diamond	R\$ 1.000.000,00 em diante		1,00%

Tabela de Bonificação CGI/Home Equity

3.2. A CONTRATANTE elaborará e encaminhará ao CONTRATADO, até todo dia (dez) 25 do mês subsequente (período de apuração), o relatório contendo a relação de todos os contratos finalizados, cujos financiamentos tenham sido efetivamente aprovados, contratados e liberados pelas instituições financeiras parceiras entre o primeiro e o último dia do mês anterior.

3.3. Os pagamentos previstos no item 3.1. acima serão realizados até o dia 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês do período de apuração, contra a apresentação das respectivas Notas Fiscais de Prestação de Serviços ou Recibo de Pagamento de Autônomo (RPA), mediante depósito bancário em conta corrente de titularidade do CONTRATADO anteriormente designada por ele.

3.3.1. O CONTRATADO deverá apresentar à CONTRATANTE as Faturas e Notas Fiscais de Prestação de Serviços ou RPA, conforme aplicável, com antecedência mínima de 05(cinco) dias das datas dos seus vencimentos, sob pena da CONTRATANTE prorrogar os pagamentos para o dia 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao recebimento das referidas Notas Fiscais de Prestação de Serviços, sem que isso lhe resulte na obrigação do pagamento de quaisquer multas, juros, encargos ou indenizações.

3.4. Cada Parte será exclusivamente responsável por quaisquer impostos devidos sobre os valores pagos conforme esta Cláusula 3. O CONTRATADO autoriza a CONTRATANTE, por meio do presente Contrato, a reter quaisquer tributos devidos sobre tais valores, segundo a legislação brasileira vigente e melhores práticas contábeis.

3.5. O CONTRATADO reconhece e aceita que a remuneração prevista no item 3.1. acima é a única a que tem direito no âmbito e em decorrência do presente Contrato, não fazendo jus a qualquer outra remuneração, a que título seja.

3.6. Formalizam as Partes que não será devida ao CONTRATADO a remuneração prevista no item 3.1 do Contrato, caso o cliente por ele originado integre o quadro de funcionários das empresas do conglomerado econômico-financeiro dos Bancos BRADESCO, ITAÚ ou SANTANDER e este financie no mesmo banco de sua empresa ou grupo do mesmo conglomerado econômico-financeiro.

3.7. A restrição prevista na Cláusula 3.6. acima será aplicável ainda que o Cliente seja efetivamente aprovado, tenha o financiamento contratado e liberado mediante a condução do processo pelo CONTRATADO.

3.8. As operações de REPASSE são, todo e qualquer financiamento feito pelo mesmo banco, onde a construção do imóvel objeto de financiamento foi financiado. E nesses casos específicos os bancos pagam um valor fixo por unidade financiada independente do valor financiado.

3.8.1. Assim que o saldo devedor junto ao banco financiador for quitado, automaticamente as unidades financiadas posteriormente a quitação serão enquadradas com Aquisição/Isolado seguindo a tabela de FINANCIAMENTOS CONTRATADOS – IMOBILIÁRIAS;

3.8.2. Os bancos que permitem a operação de REPASSE feita por correspondentes bancários são o Itaú e o Santander;

3.8.3. O banco Bradesco não participa da operação de REPASSE contemplada neste contrato, pelo motivo descrito no item 3.8.2. deste contrato.

IV - DO PRAZO DE VIGÊNCIA E DA RESCISÃO

- 4.1. O presente Contrato vigorará pelo prazo indeterminados a contar da data do seu aceite.
- 4.2. Não obstante o disposto no item 4.1. acima, o presente Contrato poderá ser rescindido por qualquer das Partes, a qualquer momento, independentemente de qualquer motivo ou justificativa, e sem que isso resulte no pagamento de quaisquer multas, encargos ou indenizações de uma Parte à outra, mediante aviso prévio e escrito endereçado à Parte contrária com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Se por iniciativa da CONTRATANTE, mediante envio de e-mail ao endereço eletrônico por ele cadastrado no momento da contratação. Se por iniciativa do CONTRATADO, mediante envio de e-mail ao endereço eletrônico contato@creditechbr.com.br.
- 4.3. O Contrato poderá ainda ser rescindido por qualquer das Partes, mediante simples aviso ou notificação enviada à Parte contrária, reputando-se plena e automaticamente rescindido no ato do recebimento do referido aviso ou notificação pela mesma, sem a necessidade de qualquer outra providência judicial ou extrajudicial, caso a Parte contrária:
- a) Descumprindo quaisquer cláusulas, termos ou condições do presente Contrato, não se recomponha no prazo máximo e improrrogável de até 05 (cinco) dias a contar do recebimento de notificação ou aviso neste sentido;
 - b) Submeta-se ao regime de recuperação de empresas, tenha falência requerida ou liquidação ou dissolução homologada;
 - c) Tenha, de qualquer outra forma, demonstrada sua insolvência.

V - DA AUSÊNCIA DE VÍNCULO TRABALHISTA

- 5.1. Não se estabelece, por força deste Contrato, qualquer vínculo empregatício entre a CONTRATANTE, o CONTRATADO e quaisquer de seus prepostos, se houver, para a execução dos serviços ora contratados, dadas a natureza e eventualidade dos serviços ora contratados, a inexistência de subordinação entre as Partes, bem como a especificidade e determinação do prazo de vigência e de referidos serviços.
- 5.2. Correrão por conta única e exclusiva do CONTRATADO todas as despesas e os encargos decorrentes da legislação vigente, quer sejam de natureza trabalhista, previdenciária, securitária, tributária ou qualquer outra, obrigando-se assim o CONTRATADO ao fiel cumprimento de todas as obrigações legais que lhes cabem.
- 5.3. O CONTRATADO se obriga a eximir a CONTRATANTE de todos e quaisquer ônus ou responsabilidades advindos de quaisquer ações ou reclamações de natureza trabalhista, previdenciária, securitária, tributária ou decorrentes de eventuais acidentes de trabalho, que eventualmente venham a ser promovidas por si, seus sócios, funcionários, prepostos ou subcontratados, ficando desde já obrigada a excluir a CONTRATANTE do polo passivo das eventuais demandas, assumindo para si o ônus e a responsabilidade pela defesa dos seus interesses.
- 5.4. Fica desde já a CONTRATANTE autorizada a descontar, dos pagamentos devidos ao CONTRATADO, os valores que eventualmente vier a ser condenada a pagar em virtude da não observância, pelo CONTRATADO, do disposto nos itens anteriores.

VI - DA CESSÃO

- 6.1. As Partes não poderão ceder ou transferir o presente Contrato, quer em todo ou em parte, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da Parte contrária, sendo, contudo, assegurado à CONTRANTE o direito de ceder e transferir o presente Contrato às suas empresas coligadas, subsidiárias ou controladas, independentemente de prévia e expressa autorização do CONTRATADO.

VII - DO CUMPRIMENTO À LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS E PREVENÇÃO DE LAVAGEM DE DINHEIRO E FINANCIAMENTO AO TERRORISMO

- 7.1. As partes declaram expressamente conhecer as normas de proteção de dados pessoais, dentre elas a

Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD – Lei nº 13.709, de 14/08/2018) e se comprometem a cumpri-las fielmente, por si e por seus sócios, administradores e colaboradores, bem como exigir o seu cumprimento pelos terceiros por elas contratados. O CONTRATADO compromete-se a realizar todos os tratamentos de dados pessoais que se façam necessários em razão deste Contrato em estrita observância à LGPD. Em especial, o CONTRATADO desde já, declara que os dados constantes de sua Carteira de Clientes foram obtidos em conformidade com a referida Lei, tendo a devida autorização para o uso para contatos e, ainda, se compromete a atender imediatamente eventual pedido de Cliente para deixar de receber contatos e/ou ter seus dados retirados da Carteira. Ademais, compromete-se a obter as devidas autorizações dos clientes interessados na contratação do financiamento antes de realizar o cadastro das informações destes clientes nos sistemas da CONTRATANTE. A violação de qualquer das obrigações previstas nesta cláusula é causa para a rescisão unilateral deste Contrato, sem prejuízo da cobrança das perdas e danos causados à outra Parte e aos terceiros prejudicados.

7.2. As partes declaram ainda que, conhecerem e obrigam-se a cumprir, por si ou suas afiliadas, sócios, acionistas, funcionários ou terceiros subcontratados as normas que lhes forem aplicáveis e que versem sobre **Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo, Corrupção e Atos Lesivos à administração pública nacional ou estrangeira**, devendo manter políticas e/ou procedimentos internos que assegurem o cumprimento de tais normas. Caso o **CONTRATADO** tenha conhecimento de quaisquer atos ou fatos que violem tais normas e que estejam relacionados a este Contrato, deverá comunicar imediatamente ao **CONTRATANTE**, que poderá tomar as providências que entender necessárias, obrigando-se o **CONTRATADO**, ainda, a não divulgar a qualquer terceiro, em nenhuma hipótese, a comunicação realizada ao **CONTRATANTE** e o **CONTRATADO** deverá garantir, nos termos da política, dos procedimentos e dos controles internos definidos pelos **BANCOS**, que seus funcionários (colaboradores), atuais e novos, conheçam as disposições da Lei de Lavagem de Dinheiro e que realizem treinamentos periódicos que lhes permitam reconhecer transações incomuns e/ou situações suspeitas, assegurando a comunicação a instituição contratante para avaliação e adoção das medidas contidas na legislação vigente.

VIII - DA CONFIDENCIALIDADE

8.1. Todas as informações relacionadas a este Contrato, reveladas por uma parte (“Parte Reveladora”) à outra (“Parte Receptora”), serão consideradas Informações Confidenciais e de propriedade da Parte Reveladora, devendo ser protegidas por ambas as Partes, conforme previsto nesta cláusula.

8.2. Informações Confidenciais devem significar, sem se limitar a, toda e qualquer informação, patenteada ou não, de natureza técnica, operacional, comercial, jurídica, *know-how*, invenções, processos, fórmulas e designs, patenteáveis ou não, planos de negócios (*business plans*), métodos de contabilidade, técnicas e experiências acumuladas, transmitidas à Parte Receptora: (i) por qualquer meio físico (e.g., documentos impressos, manuscritos, mensagens eletrônicas (*e-mail*), fotografias, etc.); (ii) por qualquer forma registrada em mídia eletrônica, tais como fitas, *laser discs*, disquetes (ou qualquer outro meio magnético); (iii) oralmente; (iv) resumos, anotações e quaisquer comentários, orais ou escritos.

8.3. Todas as obrigações de confidencialidade previstas neste Contrato terão validade durante a vigência deste instrumento e durante o período de 5 (cinco) anos contados da data de seu término, por qualquer motivo.

IX - DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Este Contrato constitui o acordo integral realizado entre as Partes constituindo, ainda, a declaração completa e exclusiva da manifestação de sua vontade, sendo que qualquer declaração, alteração ou acordo que modificar ou complementar os termos deste Contrato, somente será válido se expresso por escrito e assinado (fisicamente ou digitalmente) por ambas as Partes.

9.2. Este Contrato substitui expressamente quaisquer contratos anteriores, cartas de intenções e quaisquer negociações anteriormente havidas entre as Partes.

9.3. Quaisquer avisos, notificações, exigências ou outras comunicações entre as Partes, serão feitas sempre por escrito, reputando-se efetuados: (i) quando entregues em mãos, (ii) quando entregues pelo serviço postal ou (iii) quando entregues via correio eletrônico, mas sempre, em qualquer caso, com o aviso e

a comprovação de recebimento pela Parte contrária.

9.4. As Partes desde já reconhecem e declaram que o presente Contrato não lhes estabelece qualquer parceria, associação, consórcio, *joint venture*, ou qualquer outra forma de vinculação, que não a de natureza de prestação de serviços, aqui avençada.

9.5. Na hipótese de alteração da composição societária da CONTRATADA, assim caracterizada pela cessão, transferência ou alienação, a qualquer título, em favor de terceiros, de parte ou da totalidade das quotas da CONTRATADA, por parte ou pela totalidade dos seus sócios, fica assegurado à CONTRATANTE o direito de, a seu exclusivo critério, considerar o presente Contrato rescindido imediatamente, mediante simples aviso, sem necessidade de aviso prévio.

9.6. As Partes declaram, por si e por seus sócios, representantes, administradores, colaboradores e terceiros por elas contratados, conhecer e respeitar a legislação, em especial as normas de prevenção à corrupção previstas na legislação brasileira e estrangeira, dentre as quais a Lei nº 12.846/2013 e seus regulamentos, sem prejuízo da obrigação de cumprimento das disposições de seus respectivos códigos de conduta. Nesse sentido, as Partes se obrigam a, na execução deste Contrato, não dar, oferecer, prometer ou autorizar, direta ou indiretamente, qualquer importância, bem de valor ou vantagem de qualquer natureza a agentes públicos, partidos políticos, candidatos a cargos eletivos, ou a pessoas a eles relacionadas ou ainda quaisquer outras pessoas, empresas e/ou entidades privadas, com o objetivo de obter vantagem indevida, influenciar ato, omissão, decisão ou descumprimento, bem como direcionar negócios ilícitamente.

X - DO FORO

10.1. As Partes elegem o foro da Comarca de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, como o único e competente para conhecer e dirimir quaisquer dúvidas, discussões, controvérsias ou demandas oriundas do presente Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais especial e privilegiado que seja ou que se torne a ser.

A CONTRATADA declara, para todos os fins de fato e de direito que, leu, concordou e aceitou todos os termos e as condições deste contrato, cujos direitos e obrigações acima descritos regerão esta contratação, a partir da data do Cadastro de Parceria da Plataforma Digital da CONTRANTE.



CREDITECH BRASIL TECNOLOGIA E CRÉDITO LTDA.