

**CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DE
COBRANÇA DE TERCEIROS E OUTRAS AVENÇAS Nº 4677**

RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Rua Rui Barbosa, nº 85, Zona 07, CEP 87020-090 inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.719.796/0001-59, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social e com seus atos constitutivos registrados perante a JUCEPAR, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Titular");

HECTARE I – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, atual formatação do Hectare I – Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio especial aberto, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 34.081.563/0001-73, neste ato representado por sua instituição administradora, **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conj. 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Credor");

PAVARINI SERVIÇOS ESPECIALIZADOS LTDA., sociedade 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/ME sob o nº 34.061.232/0001-71, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente de Garantia");

QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, conjunto 12, sala A, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.402.502/0001-35, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("QI SCD" e em conjunto com os Contratantes, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

i) a QI SCD é sociedade de crédito direto devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central, nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.656, de 26 de abril de 2018, conforme alterada ("Resolução 4.656"), e tem por objeto social a realização de operações de empréstimo e financiamento, exclusivamente por meio de plataforma eletrônica ("Plataforma QI"), bem como a prestação de serviços de cobrança de créditos de terceiros;

ii) a Titular está desenvolvendo um empreendimento imobiliário, localizado na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, denominado "*Condomínio Haus Garten*", na modalidade de incorporação imobiliária, nos termos da Lei n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964 ("Lei 4.591/64"), no imóvel objeto da matrícula nº 44.838, da 3ª Serventia Registral da Comarca de Maringá-PR ("Imóvel"), destinado a uso residencial, conforme registro nº R-03-44.838 realizado na referida matrícula em 18 de maio de 2018 ("Imóvel" e "Empreendimento Imobiliário", respectivamente);

iii) o Empreendimento Imobiliário é composto por 36 (trinta e seis) unidades autônomas, de uso residencial. ("Unidades") que são e serão comercializadas por meio de Instrumento Particular de Promessa de

Venda e Compra ("Contratos Imobiliários") celebrados entre seus respectivos adquirentes ("Devedores") e a Emissora;

iv) a Titular emitiu Debêntures em favor do Credor, no valor total de até R\$ 11.475.000,00 (onze milhões quatrocentos e setenta e cinco mil reais) para captar recursos para desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debênture;

v) em 04 de fevereiro de 2020, foi celebrado o "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão") (aditado na presente data) entre a Titular e a **SECURITAS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.**, (CNPJ/ME sob o nº 30.076.598/0001-63) ("Securitas"), então na qualidade de "Agente de Garantia", tendo como intervenientes anuentes o Sr. Ademir Scobin Grigoli, Sr. Luís André Gomes Grigoli e Edificações Projetos e Construções Civas Ltda. (conforme qualificados no referido documento); por meio do qual a Titular cedeu fiduciariamente em favor da Securitas, os créditos presentes e futuros decorrentes da comercialização das unidades do Empreendimento Imobiliário ("Direitos Creditórios");

vi) a Pavarini e a Cedente celebraram, na presente data, o "*Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Agente de Garantia e Outras Avenças*" por meio do qual a Pavarini foi contratada para prestar os serviços de Agente Fiduciário substituindo a Securitas em todos contratos da operação;

vii) o controle dos Direitos Creditórios será realizado pelo Agente de Garantia;

viii) a QI SCD, auxiliará o Agente de Garantia no controle do fluxo de recebimento dos Direitos Creditórios ("Recursos") de forma a resguardar os interesses do Credor, então na qualidade de Debenturista conforme Escritura de Emissão de Debênture;

ix) para assegurar o controle do fluxo de recebimento dos Direitos Creditórios, os Contratantes desejam contratar a QI SCD como prestador de serviços de administração dos pagamentos realizados pelos Devedores dos Direitos Creditórios por meio de disponibilização de conta pagamento e, a QI SCD, por sua vez, aceita prestar os serviços acima referidos, sendo de interesse das Partes descrever os procedimentos operacionais que serão executados pela QI SCD.

Resolvem as Partes celebrar o presente Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Recursos decorrentes de Cobrança de Terceiros e Outras Avenças Nº **4677** ("Instrumento"), de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

1. OBJETO

1.1. O presente Instrumento tem por objeto regular a prestação de serviços de custódia e cobrança dos Recursos pela QI SCD por meio da disponibilização de Conta para pagamento dos valores devidos pelos Devedores, consoante instruções do Agente de Garantia ou da Gestora, nos termos da Cláusula 3 ("Serviços").

1.2. Os Serviços de que trata a Cláusula 1.1 acima serão prestados por meio de disponibilização de conta para pagamentos via Transferência Eletrônica Disponível – TED e/ou outra modalidade de transferência de

recursos permitida pelo Banco Central ("Transferência") pelos Devedores dos respectivos Direitos Creditórios.

1.3. As Partes acordam que todos os valores oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios, pelos respectivos Devedores, em decorrência da prestação dos Serviços deverão ser creditados na conta cobrança aberta em nome do Titular, a qual será administrada pela QI SCD conforme instruções do Agente de Garantia:

Instituição	Agência	Conta	Identificação da Conta
QI SCD S.A. (329)	0001	24645-3	" <u>Conta Fiduciária</u> <u>ou Conta</u> "

1.3.1. A Conta Fiduciária é de titularidade do Titular e de movimentação exclusiva do Agente de Garantia, observados os procedimentos descritos na Cláusula 3, mantida junto à QI SCD com o objetivo de centralização e administração dos valores oriundos da cobrança dos Direitos Creditórios.

1.4. As Partes acordam que não faz parte do objeto do presente Instrumento o monitoramento, pela QI SCD, dos Direitos Creditórios para fins de controle de garantia, o qual continuará como de responsabilidade do Agente de Garantia.

2. DA NOMEAÇÃO DE DEPOSITÁRIO

2.1. Os Contratantes nomeiam, neste ato, a QI SCD como depositária dos Recursos creditados na Conta Fiduciária e a QI SCD aceita, neste ato, sua nomeação como tal, nos termos deste Instrumento, e obriga-se a desempenhar suas atribuições de depositária dos Recursos, nos termos deste Instrumento, sendo responsável por manter a Conta Fiduciária não operacional e indisponível nos termos do presente Instrumento.

2.1.1. Caberá à QI SCD monitorar, reter e transferir, até o limite do saldo existente na Conta, todos e quaisquer Recursos creditado na Conta, nos termos deste Instrumento.

2.1.2. Não será autorizada a utilização dos Recursos depositado na Conta para qualquer pagamento ou transferência a terceiros, salvo nos termos e condições contidas neste Instrumento.

2.1.3. As Partes se comprometem a observar a legislação, regulamentação e políticas de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, incluindo, porém não se limitando, à Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.

2.2. A QI SCD deverá disponibilizar ao Agente de Garantia e à Gestora, em tempo real e por meio da Plataforma QI, os extratos de movimentação da Conta Fiduciária, compreendendo créditos, débitos e saldo.

2.2.1. A QI SCD está autorizada à fornecer ao Titular, conforme sua solicitação e sem necessidade de autorização prévia do Agente de Garantia ou Gestora, os extratos da Conta Fiduciária, na forma e periodicidade solicitada pelo Titular.

2.3. Para fins do disposto na Cláusula 2.2 acima, o Titular, neste ato, libera a QI SCD de sua obrigação de sigilo bancário nos termos da legislação vigente, isentando a QI SCD de qualquer responsabilidade decorrente da violação de sigilo bancário de tais informações, de acordo com o Artigo 1º, §3º, inciso V, da Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001.

3. ADMINISTRAÇÃO E MOVIMENTAÇÃO DAS CONTAS

3.1. A QI SCD se obriga a administrar a Conta e os Recursos nela mantidos em conformidade com as regras e procedimentos descritos nesta Cláusula 3.

3.2. Os Recursos decorrentes dos Direitos Creditórios serão creditados na Conta Fiduciária, obrigando-se a QI SCD a administrar referida conta de acordo com os procedimentos descritos abaixo:

(i) na medida em que os valores decorrentes dos Direitos Creditórios forem sendo creditados na Conta Fiduciária, o Titular poderá solicitar à Gestora que transmita uma solicitação de saque a fim de que determinando montante seja transferido para uma das Contas Autorizadas (conforme definição abaixo) ("Solicitação do Titular");

(ii) o Agente de Garantia poderá aprovar, ou não, a solicitação de saque realizada na Plataforma QI pela Gestora, com base nos critérios descritos nos respectivos instrumentos firmados entre Credor e Titular, conforme aplicáveis;

(iii) caso a Solicitação do Titular seja aprovada, nos termos do item acima, a Gestora transmitirá, via Plataforma QI, uma ordem de saque especificando o valor e a(s) Conta(s) Autorizada(s) relativas ao saque ("Ordem de Saque"). Adicionalmente, o Agente de Garantia deverá confirmar via Plataforma QI a transferência ("Confirmação a Ordem de Saque");

(iv) independente de Solicitação do Titular, a Gestora poderá, sob sua exclusiva responsabilidade, emitir Ordem de Saque e o Agente de Garantia, confirmar a transferência, para pagamento das obrigações decorrentes dos Direitos Creditórios e das Debentures;

(v) a QI SCD, mediante o recebimento e confirmação da Ordem de Saque, promoverá a transferência dos respectivos valores para a(s) Conta(s) Autorizada(s);

3.2.1. Para os fins deste Instrumento, consideram-se "Contas Autorizadas" as contas listadas no Anexo II, conforme atualizado de tempos em tempos pelas Partes, sem a necessidade de aditamento do presente Instrumento.

3.2.2. As Partes estabelecem que (i) o Titular não está autorizado a dar qualquer ordem de movimentação da Conta Fiduciária, cabendo-lhe apenas o direito de solicitar ordens à Gestora, no qual, transmitirá a instrução via Plataforma QI, para que o Agente de Garantia realize a movimentação, e (ii) a QI SCD não poderá acatar qualquer ordem de movimentação da Conta Fiduciária sem a observância dos procedimentos previstos na Cláusula 3.2 acima.

3.3. O Titular e o Credor, desde já, autorizam de forma irrevogável e irretroatável, (i) que os Recursos depositados na Conta sejam utilizados para pagamento da Remuneração (conforme definição abaixo), e (ii) a QI SCD a debitar da Conta todo e qualquer valor disponível até o limite dos valores cujo pagamento ou reembolso for devido em razão deste Instrumento.

3.3.1. A QI SCD poderá debitar a Conta sempre que uma Remuneração for devida, independentemente do recebimento de ordens dos Contratantes, nos termos da Cláusula 5.

3.4. As ordens a serem transmitidas à QI SCD nos termos deste Instrumento serão, necessariamente, específicas e para pronta execução, e as transferências serão realizadas pela QI SCD na mesma data, desde que a instrução seja recebida até às 15 horas, ou no 1º (primeiro) dia útil subsequente, se a instrução for recebida após o referido horário, a contar do recebimento da respectiva ordem.

3.5. As ordens de movimentação da Conta que não atendam aos critérios previstos neste Instrumento não serão acatadas pela QI SCD, sendo os Recursos, neste caso, mantidos na respectiva Conta.

3.6. O Credor, por meio do Agente de Garantia e Gestora, se obriga neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a cumprir integralmente o acordado com o Titular nos Instrumentos de Garantia com relação à movimentação da Conta Fiduciária, e, ainda, a somente transmitir à QI SCD ordens de movimentação que estejam de acordo com o estabelecidos nos instrumentos celebrados entre Credor e Titular.

4. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

4.1. Para cumprimento do disposto neste Instrumento, a QI SCD realizará as seguintes atividades:

(i) recebimento dos valores decorrentes dos Direitos Creditórios e administração dos Recursos existentes na Conta, nos termos e condições previstos neste Instrumento, bem como na Escritura de Emissão de Debentures;

(ii) movimentação da Conta, conforme as regras estabelecidas neste Instrumento, bem como na Escritura de Emissão de Debentures; e

(iii) disponibilização dos extratos das Conta.

4.2. As Partes reconhecem como válida e legítima qualquer Ordem de Saque emitida nos termos da Cláusula 3.2 acima, especialmente nos termos da alínea "iv", eximindo a QI SCD de qualquer responsabilidade pela execução da referida Ordem de Saque.

4.3. A QI SCD responsabiliza-se pelos danos patrimoniais diretos, devidamente comprovados, que venha a causar aos Contratantes, decorrentes de culpa ou dolo, devidamente comprovados, na prática de qualquer ato em desacordo com os procedimentos fixados neste Instrumento.

4.4. A QI SCD não poderá ser responsabilizada por qualquer transferência não efetivada, se não tiverem sido atendidas plenamente as condições deste Instrumento, inclusive quanto à forma e prazo das solicitações, bem como quanto à existência de saldo disponível nas Contas.

4.5. A QI SCD também não será responsável perante os Contratantes por qualquer ordem que, de boa-fé e no estrito cumprimento do disposto neste Instrumento, vier a acatar dos Contratantes, ainda que de tal ordem resultar perdas para o Titular para o Credor ou para qualquer terceiro.

4.6. A despeito de a Conta Fiduciária consistir em conta aberta com o propósito de receber valores relativos a negócio existente entre o Titular e o Credor, acolhendo Recursos que, como regra, não deveriam ser penhorados, bloqueados ou arrestados por dívidas do Titular, não se pode afastar a possibilidade de ser emitida ordem judicial específica de penhora, bloqueio ou arresto dos recursos. Neste caso, a QI SCD não poderá se furtrar ao cumprimento de tal ordem judicial, e procederá à penhora, bloqueio ou arresto solicitado judicialmente, não podendo, de qualquer modo, ser responsabilizada ou penalizada caso, por força de ordem judicial, tome ou deixe de tomar qualquer medida que de outro modo seria exigível. Na hipótese de penhora, arresto ou bloqueio de recursos por força de determinação judicial, caberá à QI SCD informar aos Contratantes o recebimento da respectiva notificação ou intimação, desde que não esteja obrigado a conservar sigilo.

4.7. As Partes desde já reconhecem, para todos os fins, que a prestação dos serviços pela QI SCD está exaustivamente contemplada neste Instrumento, não sendo exigida da QI SCD qualquer análise ou interpretação dos termos e condições do negócio existente entre o Titular e o Credor.

4.8. A QI SCD não terá qualquer responsabilidade pela manutenção ou eventual inexistência ou insuficiência de Recursos nas respectivas Contas ou das garantias prestadas pelo Titular ao Credor.

4.9. A QI SCD não será chamada a atuar como árbitro de qualquer disputa entre o Titular e o Credor, os quais reconhecem o direito da QI SCD de reter a parcela dos Recursos que seja objeto de disputa entre as Partes, até que de forma diversa seja ordenado por árbitro ou juízo competente.

4.10. Para cumprimento do disposto neste Instrumento, o Titular obriga-se a:

- (i) manter aberta a Conta, durante a vigência deste Instrumento;
- (ii) responsabilizar-se pelo pagamento de quaisquer tributos e contribuições exigidos ou que vierem a ser exigidos em decorrência do cumprimento deste Instrumento e/ou da movimentação de Recursos na Conta, durante o prazo de vigência deste Instrumento.

4.11. Sem prejuízo das demais obrigações previstas ao longo deste Instrumento, a Gestora obriga-se a:

- (i) efetuar cadastro para obtenção de acesso à Plataforma QI;
- (ii) emitir ordens, conforme o caso, de boa-fé e em conformidade com este Instrumento;
- (iii) fornecer os extratos da Conta Fiduciária ao Titular, no caso da Gestora; e
- (iv) não fornecer suas senhas e logins de acesso a terceiros e adotar todas as providências

necessárias de forma a manter a segurança das informações disponibilizadas por meio da Plataforma QI.

4.12. O Titular autoriza expressamente a QI SCD, de forma irrevogável e irretroatável, a informar e fornecer os extratos da Conta Fiduciária ao Agente de Garantia, ao Credor e à Gestora bem como permitir o acesso da Agente de Garantia, da Gestora e do Credor às informações da Conta Fiduciária por meio da Plataforma QI, exclusivamente para consulta da movimentação da Conta Fiduciária, reconhecendo que estes procedimentos não constituem infração às regras que disciplinam o sigilo bancário, tendo em vista o escopo dos Serviços prestados de acordo com este Instrumento.

4.13. O Titular autoriza a QI SCD, de forma irrevogável e irretroatável, a acatar as ordens de movimentação da Conta Fiduciária emitidas pela Gestora e confirmadas pelo Agente de Garantia, de acordo com o disposto na Cláusula 3.2 e com os demais termos e condições deste Instrumento.

4.14. O Titular, de forma irrevogável e irretroatável, nomeia e constitui o Agente de Garantia como seu procurador, de acordo com o artigo 684 do Código Civil, conferindo a ele poderes especiais para a finalidade específica de movimentar a Conta Fiduciária, sendo investida de todos os poderes necessários ao seu objeto, principalmente, e não exclusivamente, poderes para dar ordens de manutenção e transferência dos recursos depositados na Conta Fiduciária.

4.15. O Titular não poderá ceder, alienar, transferir, vender, onerar, caucionar, empenhar e/ou por qualquer forma negociar os recursos existentes na Conta Fiduciária, à que título forem, sob nenhuma hipótese.

4.16. Face aos procedimentos e condições estabelecidas neste Instrumento, fica certa e definida a inexistência de qualquer responsabilidade ou garantia da QI SCD pelo cumprimento das obrigações do Titular perante quaisquer pessoas, cabendo à QI SCD somente a responsabilidade pela execução dos Serviços estabelecidos neste Instrumento.

4.17. No caso de descumprimento das disposições contidas neste Instrumento, a Parte infratora deverá indenizar as Partes prejudicadas, bem como eventuais terceiros prejudicados, pelas perdas e danos comprovados sofridos em decorrência direta de tal fato.

5. REMUNERAÇÃO

5.1. Em contraprestação aos Serviços prestados nos termos deste Instrumento, a QI SCD fará jus a (i) taxa de administração de R\$ 380,00 (Trezentos e Oitenta Reais) por mês relativa à Conta Fiduciária ("Taxas de Administração"), sem prejuízo das tarifas por serviço, conforme tabela de tarifas disponível em www.qitech.work ("Tabela de Tarifas"), a serem cobradas nas periodicidades lá descritas ("Tarifas" e em conjunto com as Taxas de Administração, "Remuneração").

5.1.1. As Partes acordam que as Taxas de Administração serão atualizadas anualmente, ou no menor período que se tornar legalmente autorizado, pela variação positiva do Índice de Preço ao Consumidor Amplo – IPCA, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística –

IBGE.

5.1.2. Os Contratantes reconhecem expressamente que as Tarifas previstas na Tabela de Tarifas poderão ter seus valores atualizados, sem aviso prévio, os quais serão vinculantes mediante mera publicação dos novos valores no *www.qitech.work* pela QI SCD.

5.2. A Remuneração devida à QI SCD em relação a cada uma das Contas será debitada da respectiva Conta, ou, alternativamente, em qualquer das Contas em que houver saldo disponível, ou ainda, em outras contas de titularidade do Titular mantidas junto à QI SCD.

5.2.1. Se, por qualquer motivo e a qualquer tempo for constatada inexistência ou insuficiência de saldo na Conta Fiduciária para débito do pagamento da Remuneração devida, a QI SCD poderá não realizar saques solicitados nos termos da Cláusula 3.2 acima, e debitar sua respectiva remuneração da Conta Fiduciária quando a referida conta apresentar saldo positivo, procedimento este que o Credor declara-se ciente e de acordo.

5.3. A dedução dos valores devidos à QI SCD será feita mensalmente, no 5º dia do mês ou no dia útil seguinte subsequente ao vencido, no caso das Taxas de Administração, e na periodicidade da respectiva Tarifa, conforme descrita na Tabela de Tarifas, ou quando da ocorrência de qualquer outro evento que exija o pagamento da Tarifa por parte do Titular.

5.4. Caso o Titular não venha a aportar recursos na Conta ou caso os recursos aportados não sejam suficientes para quitar o valor da Remuneração devida, então o Titular deverá pagá-la à QI SCD na forma que vier a ser por esta indicada, ou ainda, no caso da Conta Fiduciária, tais valores poderão ser cobrados do Credor, o qual se compromete a realizar o pagamento no prazo de 5 (cinco) dias da comunicação da QI SCD neste sentido.

5.5. O inadimplemento de quaisquer das obrigações de pagamento previstas neste Instrumento nas Cláusulas anteriores, caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora dos Contratantes, sujeitando-o ao pagamento dos seguintes encargos pelo atraso: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora; e (ii) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor devido.

6. VIGÊNCIA E RESCISÃO

6.1. Este Instrumento entra em vigor na data de sua celebração, o qual permanecerá em pleno vigor e eficácia enquanto as obrigações decorrentes dos créditos cedidos não tiverem sido integralmente quitadas e/ou satisfeitas.

6.2. Após o pagamento e satisfação integral dos créditos cedidos, deverá o Titular, em conjunto com a Gestora, o Agente de Garantia ou Administradora, notificar previamente e por escrito a QI SCD, servindo esta notificação para liberação total de recursos da Conta Fiduciária, ficando a QI SCD, a partir da entrega de tal

documento, eximida de qualquer responsabilidade adicional no que concerne a Conta, dando-se por encerrado o presente Instrumento para todos os fins e efeitos de direito.

6.3. O presente Instrumento poderá ser resilido, a qualquer momento: (i) pelo Titular, desde que autorizado pelo Credor; (ii) pelo Credor, isoladamente; ou (iii) pela QI SCD, isoladamente, sem quaisquer ônus, mediante o envio de aviso prévio às demais Partes com antecedência de pelo menos 30 (trinta) dias, período em que as partes deverão cumprir regularmente com as obrigações ora assumidas, eximindo-se a QI SCD de toda e qualquer responsabilidade sobre os fatos gerados após o término desse prazo, seja a que tempo ou título for, independentemente de haver uma nova instituição financeira assumido sua função.

6.3.1. Se a resilição for de iniciativa da QI SCD, nos termos da Cláusula 6.3, caberá a ela fornecer os extratos da Conta e receber a importância a que eventualmente fizer jus.

6.3.2. Sendo dos Contratantes a iniciativa de resilir o Instrumento, serão devidos somente os valores em relação aos Serviços das etapas já concluídas e que estejam, ainda, pendentes de pagamento.

6.3.3. Caso ocorra qualquer das hipóteses de rescisão/resilição prevista neste Instrumento e a QI SCD não tenha recepcionado notificação indicativa disposta de forma distinta, os valores que eventualmente permaneçam nas Contas serão transferidos conforme a Cláusula 3.2, sendo as Contas encerradas em seguida pela QI SCD.

6.4. Além das possibilidades previstas em lei, este Instrumento poderá ser rescindido/resilido de imediato e sem qualquer aviso, pela QI SCD, nas seguintes hipóteses: a) se o Titular falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, ou tiver sua falência ou liquidação requerida; b) se a QI SCD tiver cassada sua autorização para a prestação/execução dos Serviços ora contratados; c) se não houver pagamento da remuneração devida a QI SCD; e d) se for concedida decisão judicial, mesmo que em caráter liminar, que verse sobre a proibição de práticas de quaisquer atos tendentes à execução das garantias constituídas e/ou sobre a liberação dos valores existentes nas Contas.

6.4.1. Caso a referida decisão judicial proferida não disponha textualmente sobre a liberação dos Recursos:

(i) deverá a Parte requerente solicitar ao juízo da causa que se manifeste sobre o assunto, ficando mantidas as obrigações de Remuneração na forma da Cláusula 5, até que o juiz determine a liberação dos Recursos existentes nas Contas; e

(ii) poderá a QI SCD, a seu exclusivo critério, efetuar o depósito judicial do valor em conta à disposição do juízo, hipótese em que o depósito judicial liberará a QI SCD das responsabilidades e resultará na rescisão imediata da relação contratual, sem implicar em violação à cláusula de confidencialidade.

6.5. A infração de quaisquer das cláusulas ou condições aqui estipuladas poderá ensejar imediata rescisão/resilição deste Instrumento, por simples notificação escrita com indicação da denúncia à Parte

infratora, que terá prazo de 30 (trinta) dias, após o recebimento, para sanar a falta, exceto o disposto na Cláusula 6.4 acima. Decorrido o prazo e não tendo sido sanada a falta, o Instrumento restará rescindido mediante simples comunicação por escrito, respondendo ainda, a Parte infratora pelas perdas e danos decorrentes, os quais deverão ser apurados judicialmente.

7. CONFIDENCIALIDADE

7.1. As Partes, por si, seus empregados e prepostos, sob as penas da lei, manterão, inclusive após a rescisão deste Instrumento, o mais completo e absoluto sigilo sobre quaisquer dados, materiais, pormenores, documentos, especificações técnicas e comerciais de produtos e de informações das demais Partes, ou de terceiros, de que venham a ter conhecimento ou acesso, ou que lhes venham a ser confiados, sejam relacionados ou não com a prestação/execução de Serviços objeto deste Instrumento. A inobservância do disposto nesta Cláusula acarretará sanções legais respondendo a infratora e quem mais tiver dado causa à violação, no âmbito civil e criminal, salvo quando a divulgação for imposta por lei, por ordem judicial, por autoridade fiscalizadora ou, ainda, se fizer necessária para a elaboração de algum relatório ou processo diretamente relativo ao escopo dos Serviços prestados.

7.1.1. Excluem-se deste Instrumento as informações:

- (i) de domínio público;
- (ii) que forem obtidas exclusivamente pela Parte Receptora;
- (iii) que já eram do conhecimento da Parte receptora.

7.2. Se uma das Partes, por determinação legal ou em decorrência de ordem judicial ou de autoridade fiscalizadora, tiver que revelar algo sigiloso, conforme especificado na Cláusula 7.1 acima, sem prejuízo do atendimento tempestivo à determinação legal ou administrativa, imediatamente dará notícia desse fato à outra Parte e prestar-lhe-á as informações e subsídios que possam ser necessários para que, a seu critério, possa defender-se contra a divulgação de quaisquer das informações sigilosas.

8. DECLARAÇÕES

8.1. Os Contratantes declaram e garantem, individualmente e conforme aplicável, que:

- (i) são sociedades devidamente constituídas e validamente existentes de acordo com as leis brasileiras, possuindo capacidade e legitimidade para celebrar este Instrumento;
- (ii) a celebração deste Instrumento e o cumprimento das obrigações nele previstas não requerem autorização de órgão ou autoridade pública ou de quaisquer terceiros, nem qualquer autorização societária ou prevista em regulamento que não tenha sido devidamente obtida;
- (iii) não se utilizam e nunca se utilizaram de trabalho escravo ou infantil;

- (iv) cumprem integralmente a legislação e regulamentação ambiental aplicável;
- (v) possuem todas as licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;
- (vi) cumprem integralmente a legislação trabalhista, principalmente as normas relativas à saúde e à segurança ocupacional e à inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil; e
- (vii) não exploram ou tiram proveito criminoso da prostituição.

8.2. O Titular e o Credor, conforme o caso, comprometem-se a não utilizar os Recursos depositados nas Contas ou decorrentes de outros negócios realizados com a QI SCD para a realização de qualquer atividade que, de forma direta ou indireta, cause qualquer tipo de dano ambiental ou sinistro de qualquer natureza ao meio ambiente. Os conceitos de “dano ambiental” e “meio ambiente” abrangem, também, todos os temas regulados por normas específicas e correlatas, como, exemplificativamente, normas relativas à saúde pública, ordenamento urbano, patrimônio histórico cultural e administração ambiental, as quais o Titular e o Credor se obrigam a cumprir.

8.2.1. O Titular e o Credor se obrigam, ainda, a (i) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar impactos ambientais não antevistos no momento da assinatura deste Instrumento; e (ii) monitorar as atividades de seus fornecedores diretos e relevantes no que diz respeito a impactos ambientais, à legislação social e trabalhista, às normas de saúde e segurança ocupacional, bem como à inexistência de trabalho análogo ao escravo ou infantil.

8.3. Adicionalmente, o Titular e o Credor declaram e garantem, em relação a si próprios e a seus administradores, diretores, funcionários e agentes, bem como seus sócios, controladores e sociedades controladas e coligadas, conforme aplicável, que:

- (i) observam e cumprem as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando aos previstos pelo Decreto-Lei n.º 2.848/1940, pela Lei n.º 12.846/2013, pelo *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e pelo *UK Bribery Act*, conforme aplicáveis (“Regras Anticorrupção”), comprometendo-se a não praticar qualquer ato que constitua violação a qualquer das Regras Anticorrupção;
- (ii) conduzem e continuarão conduzindo, durante a vigência deste Instrumento, suas práticas comerciais de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis;
- (iii) têm implementado um programa de conformidade e treinamento razoavelmente eficaz na prevenção e detecção de violações às Regras Anticorrupção;
- (iv) no melhor de seu conhecimento, não são partes em qualquer processo administrativo ou judicial em razão da prática de atos ilícitos ou crimes previstos nas Regras Anticorrupção;

- (v) não violaram, violam ou violarão qualquer dispositivo das Regras Anticorrupção; e
- (vi) têm ciência de que qualquer atividade que viole as Regras Anticorrupção é proibida e conhece as consequências possíveis de tal violação.

8.4. Durante a vigência deste Instrumento, o Titular e o Credor não poderão oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de terceiros, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção sob as Regras Anticorrupção aplicáveis, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste Instrumento, ou de outra forma que não relacionada a este Instrumento, devendo garantir, ainda, que seus administradores, funcionários, prepostos, agentes, sócios, controladores, controladas e coligadas ajam da mesma forma.

8.5. As declarações e garantias do Titular e do Credor contidas neste Instrumento deverão permanecer verdadeiras, completas e suficientes durante toda a vigência deste Instrumento.

8.6. São de exclusiva responsabilidade do Titular e/ou do Credor, conforme o caso, todas e quaisquer sanções impostas como consequência da inobservância da legislação ou regulamentação que lhes é aplicável, e por todos e quaisquer danos causados ao meio ambiente em decorrência do exercício de suas atividades ou sinistros de qualquer natureza. A responsabilidade do Titular e/ou do Credor pelas sanções ou danos aqui referidos, causados ou originados durante a vigência deste Instrumento, permanece ainda que seus efeitos sejam conhecidos ou ocorram após o seu término.

9. COMUNICAÇÕES

9.1. Todas as comunicações relativas a este Instrumento deverão ser realizadas por meio da Plataforma QI ou conforme os dados constantes abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Instrumento:

i) *Se para o Titular:*
RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A.
Endereço: Rua Rui Barbosa, nº 85, Zona 07
Maringá - PR, CEP: 87020-090
At.: Luís André Grigoli
Telefone: (44) 3224-6072 / (44) 99944-5012
E-mail: luisandre@scobinengenharia.com.br

ii) *Se para o Credor:*
HECTARE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS
Endereço: Rua Fidêncio Ramos, 195, conj. 71
At.: Lucas Elmor
Telefone: (11) 2657-4518
E-mail: gestao@hectarecapital.com.br

iii) *Se para o Agente de Garantia:*

PAVARINI SERVIÇOS ESPECIALIZADOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano nº 466, sala 1.401, Itaim Bibi

Cidade de São Paulo – Estado de São Paulo

CEP 04534-002

Tel.: (11) 2165-2326

E-mail: servicos@pavariniservicos.com.br

iv) *Se para a QI SCD:*

QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 1º andar, conjunto 12, sala A, Jardim Paulistano

São Paulo/SP

CEP 01452-000

Tel.: (11) 2626-0447

E-mail: suporte@qitech.work

9.2. Todas as comunicações relativas a este Instrumento deverão ser feitas por escrito e serão consideradas entregues: (i) na data da transmissão, caso realizadas por meio da Plataforma QI, (ii) quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; (iii) após 5 (cinco) dias contados da postagem de carta com aviso de recebimento à pessoa a ser notificada; ou (iv) no caso de comunicações feitas por correio eletrônico, na data de recebimento da confirmação de que a mensagem foi efetivamente recebida. A mudança de qualquer dos dados acima deverá ser prontamente comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seus dados alterados.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. As Partes acordam que o Anexos I e II poderão ser atualizados, de tempos em tempos, sem a necessidade de aditamento ao presente Instrumento, bastando o encaminhamento do referido Anexo atualizado pela Gestora à QI SCD.

10.1.1. Qualquer dos Anexos atualizado nos termos da Cláusula 10.1 acima substituirá o antigo, para todos os efeitos, a partir da data de recebimento pela QI SCD.

10.2. A omissão ou tolerância das Partes, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste Instrumento, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

10.3. Eventuais inclusões de outras cláusulas, exclusões ou alterações das já existentes, serão consignadas em aditivo devidamente assinado pelas Partes, que passará a fazer parte integrante deste Instrumento.

10.4. Qualquer disposição do presente Instrumento que venha a ser considerada nula ou inexecutável, não afetará as demais disposições aqui contidas, as quais permanecerão válidas e em pleno vigor e eficácia.

10.5. As Partes são consideradas contratantes independentes e nada do presente Instrumento criará qualquer outro vínculo entre elas, seja pelo aspecto empregatício, seja por quaisquer outros aspectos, tais como agente comercial, sociedade subsidiária, representação legal ou associação de negócios.

10.6. Nenhuma das Partes poderá ceder, transferir ou caucionar para terceiros, total ou parcialmente, os direitos e obrigações decorrentes deste Instrumento, sem o prévio consentimento por escrito das outras Partes, exceto pelo ingresso e/ou saída de novo(s) Fundos.

10.7. O presente Instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável e representa o acordo integral entre as Partes, substituindo todas as garantias, condições, promessas, declarações, contratos e acordos verbais ou escritos, anteriores sobre o objeto deste Instrumento.

10.8. As Partes reconhecem, expressamente, que a execução/prestação dos Serviços ora contratados não gerará qualquer relação de emprego entre as Partes ou seus empregados ou prepostos.

10.9. Os Contratantes reconhecem, neste ato, que os Serviços ora contratados estão sujeitos às leis, normas, costumes, procedimentos e práticas que poderão ser alterados. Na hipótese de ocorrer uma alteração na legislação que no todo ou em parte limite à prestação do serviço ora contratado, a QI SCD deverá solicitar aos Contratantes novas instruções quanto aos procedimentos a serem tomados para o cumprimento das obrigações contraídas por meio deste Instrumento, que sejam de comum acordo entre as Partes.

10.10. Este Instrumento obriga as Partes e seus sucessores, não podendo ser alterado a não ser por escrito, com a assinatura de todas as Partes.

10.11. Fica expressamente vedado aos Contratantes a utilização dos termos deste Instrumento em divulgação ou publicidade, bem como, o uso do nome, marca e logomarca da QI SCD, para qualquer finalidade e em qualquer meio de comunicação, quer seja na mídia impressa, escrita, falada ou eletrônica, incluindo-se, porém, sem se limitar, a publicação em portfólio de produtos e serviços, links, etc., sendo que a sua infração poderá ensejar a rescisão automática do presente Instrumento, a critério da QI SCD, além de sujeitar-se o Titular e o Credor, conforme o caso, ao pagamento da multa contratual e perdas e danos que forem apuradas.

10.12. Os casos fortuitos e de força maior são excludentes da responsabilidade das Partes, nos termos do artigo 393 do Código Civil Brasileiro.

10.13. Cada uma das Partes garante à outra Parte, na data de celebração deste Instrumento: (i) que a celebração do presente Instrumento e a assunção de todas as obrigações aqui estabelecidas foram devidamente autorizadas por todos os atos societários necessários, e que está investida de todos os poderes e autoridade para firmar e cumprir as obrigações aqui previstas e consumir as transações aqui contempladas; e, (ii) que a assinatura e o cumprimento do presente Instrumento não conflitam com, ou constituem um inadimplemento, ou violam qualquer direito de terceiros, lei ou regulamento aplicável ou, ainda, resultam em violação, descumprimento ou inadimplemento de qualquer contrato, instrumento ou documento do qual seja parte ou pelo qual tenha qualquer ou quaisquer de suas propriedades vinculadas e/ou afetadas, nem na necessidade de

obter qualquer autorização nos termos de qualquer contrato, instrumento ou documento do qual seja parte, ou pelo qual tenha qualquer ou quaisquer de suas propriedades vinculadas e/ou afetadas.

10.14. As Partes declaram que tiveram prévio conhecimento de todas as cláusulas e condições deste Instrumento, concordando expressamente com todos os seus termos.

10.15. As Partes declaram e reconhecem que o presente Instrumento constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil, podendo ser executado tão logo se torne exigível, independentemente de aviso ou notificação.

10.16. Na hipótese de violação por qualquer das Partes das obrigações previstas neste Instrumento, as demais Partes, isolada ou conjuntamente, conforme o caso, poderão requerer a execução específica de obrigação de fazer, conforme estabelecido nos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de receber indenização pelas perdas e danos advindos de tal violação.

10.17. As Partes expressamente anuem com a formalização deste Instrumento por meio de todas as formas em direito admitidas, incluindo meios eletrônicos e digitais como válidos e plenamente eficazes, ainda que seja estabelecida assinatura e aceitação eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP – Brasil, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001 em vigor no Brasil.

10.18. O presente Instrumento é regido exclusivamente pela legislação brasileira e deverá ser interpretado de acordo com esta.

11. SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

11.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para conhecer e dirimir quaisquer questões relacionadas com o presente Instrumento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne.

12. ASSINATURA DIGITAL

12.1. As Partes concordam que o presente Instrumento será 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.

12.2. 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 assinam digitalmente o presente Instrumento em 1 (uma) via, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo **31** de maio de 2021.

Titular: **RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A.**

Hectare: **HECTARE II – FUNDO DE
INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**
Neste ato representado por sua instituição
Administradora
**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Agente de Garantia: **PAVARINI SERVIÇOS
ESPECIALIZADOS LTDA.**

QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.

ANEXO I

Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Recursos decorrentes de Cobrança de Terceiros e Outras Avenças N° 4677

RELAÇÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO CREDITORES

#	Denominação	CNPJ/CPF
1	HECTARE II – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS	34.081.563/0001-73

ANEXO II

Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Recursos decorrentes de Cobrança de Terceiros e Outras Avenças Nº 4677

RELAÇÃO DE CONTAS AUTORIZADAS

Data da última atualização: 31/05/2021

#	Instituição	Agência	Conta	Titularidade	CNPJ/CPF
1	(756) BANCO COOPERATIVO SICOOB S.A. - BANCO SICOOB	4340	154241-9	RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A.	34.719.796/0001-59