

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AGENTE DE GARANTIAS

Pelo presente “*Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Garantias*” (“Contrato”):

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 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 Junta Comercial do Estado do Paraná (“JUCEPAR”), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Contratante”);

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

(Contratante e Contratada adiante também denominadas, em conjunto, simplesmente como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”)

CONSIDERANDO QUE,

- a) A Contratante 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);
- b) 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;
- c) a Contratante emitiu Debêntures, 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;
- d) nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Contratante se obrigou a pagar em favor da **HECTARE I FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.081.563/0001-73 (“Debenturista”), o Valor Total da Emissão, acrescido da Atualização Monetária, da Remuneração; bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a Escritura de Emissão de Debêntures (“Créditos Imobiliários”);

- e) em garantia do pagamento de todas as Obrigações Garantidas previstas na Escritura de Emissão de Debênture, serão constituídas as Garantias da Operação, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debênture;
- f) isto posto, integram a presente operação ("Operação") os seguintes documentos: **(i)** a Escritura de Emissão de Debênture; **(iii)** o Contrato de Cessão Fiduciária; **(iv)** Alienação Fiduciária de Ações; **(v)** Contrato de Servicing; **(vi)** Contrato de Prestação de Serviços de Administração **(vii)** o presente Contrato do Agente de Garantia ("Documentos da Operação"); e
- g) as Partes foram assistidas por advogados na negociação, dispuseram de tempo e condições adequadas para avaliar e discutir todas as cláusulas e condições constantes deste instrumento, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé, e declaram, ainda, terem sido informadas e alertadas a respeito de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação que porventura pudessem influenciar na formação das vontades ora declaradas.

RESOLVEM celebrar o presente Contrato, nos termos e condições aqui dispostos, sendo a **Contratante** e a **Contratada** quando em conjunto, denominadas como "Partes" e individualmente como "Parte".

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

- 1.1.** O presente Contrato tem por objeto a prestação dos serviços de Agente de Garantia pela **Contratada**, com a função precípua de (i) administrar os recebíveis decorrentes do "*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Crédito em Garantia e Outras Avenças*", conforme aditado em 24 de maio de 2021 ("Contrato de Cessão"), nos termos da Cláusula Segunda, abaixo e (ii) participar, na qualidade de Agente de Garantia do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações*", conforme aditado em 24 de maio de 2021, refletindo o ingresso da Contratada na qualidade de Agente de Garantia ("Contrato de AF de Ações" e em conjunto com o Contrato de Cessão simplesmente "Contratos de Garantia").
- 1.2.** Desde já as Partes reconhecem que os serviços de Agente de Garantia passarão a ser prestados pela **Contratada** partir da data de celebração do primeiro aditamento ao Contrato de Cessão e Contrato de AF de Ações, afastando toda e qualquer responsabilidade da **Contratada** pelos serviços prestados pelo antigo agente de garantia.
- 1.3.** Caso os Contratos de Garantia sofram novos aditamentos, presumir-se-á a continuidade da **Contratada** na qualidade de Agente de Garantia, exceto se tais aditamentos sirvam, exatamente, para refletir a rescisão deste Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA ADMINISTRAÇÃO DOS RECEBÍVEIS

- 2.1.** O Agente de Garantia realizará as funções descritas nos Contratos de Garantia, bem como no "*Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Recursos Decorrentes de Cobrança de Terceiros e Outras Avenças Nº 04677*", celebrado nesta data, para alterar a Conta de Centralizadora prevista na Escritura de Emissão de Debênture, que passará a ser uma conta vinculada, administrada pela **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 ("QI SCD") ("Contrato da Conta Centralizadora").

CLÁUSULA TERCEIRA - OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

3.1. Sem prejuízo do previsto na Escritura de Emissão de Debênture e nos Contratos de Garantia e das disposições legais e normativas em vigor, são obrigações da **Contratada**:

(a) Movimentar a conta de titularidade da **Contratante** sob o número 24645-3, agência 0001, aberta na QI SCD S.A. (329) ("Conta Centralizadora"), nos termos do Contrato da Conta Centralizadora;

(b) Acompanhar o efetivo registro dos respectivos primeiros aditamentos aos Contratos de Garantia, nos competentes cartórios.

3.2. A **Contratada** não será obrigada a realizar qualquer verificação de veracidade ou autenticidade das informações e documentos recebidos, bem como a veracidade ou poderes de assinaturas e signatários.

CLÁUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

4.1. Sem prejuízo do previsto na Escritura de Emissão de Debênture e nos Contratos de Garantia e das disposições legais e normativas em vigor, são obrigações da **Contratante**:

(a) Efetuar, pontualmente, o pagamento da remuneração da **Contratada**, bem como o reembolso das despesas incorridas por esta no exercício de suas funções, nos termos das Cláusulas Sexta e Sétima deste Contrato;

(b) Fornecer e não vedar o acesso da **Contratada** à Conta Centralizadora, nos termos do Contrato da Conta Centralizadora;

(c) Liberar a **Contratada** da obrigação de sigilo bancário nos termos da legislação vigente, isentando-a 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.

4.2. A **Contratante** tem ciência de que deverá encaminhar cópia deste Contrato ao Credor e que o perfeito e regular cumprimento deste Contrato, pela Contratada, está sujeito ao recebimento, por esta, de todas as informações, documentos e orientações solicitados, necessários à regular prestação do serviço ora contratado, em tempo hábil para o regular cumprimento de suas obrigações.

CLÁUSULA QUINTA - REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA

5.1. A título de remuneração pelos serviços prestados, serão devidos honorários à **Contratada**,

a serem pagos pela **Contratante**, da seguinte forma, cumulativamente:

- (i) **1 (uma) parcela única no valor de R\$ 15.500,00 (quinze mil e quinhentos reais)**, a título de implantação, sendo o pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil após a assinatura deste Contrato; e
- (ii) Após 12 (doze) meses contados da data de assinatura, **parcelas mensais no valor de R\$ 1.292,00 (mil duzentos e noventa e dois reais)** sendo o pagamento das parcelas no dia 15 (quinze) do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos meses subsequentes.

5.1.1. A parcela de implantação, conforme citada no inciso "(i)" no item 5.1, será devida ainda que a operação não seja liquidada.

5.1.2. Serão devidos, ainda, honorários adicionais no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem, nas seguintes hipóteses:

- (a) Participação em reuniões, presenciais ou virtuais, e conferências telefônicas, durante a manutenção dos serviços;
- (b) Implementação de eventuais decisões tomadas nos eventos referidos no item "a" acima;
- (c) Atuação em eventual execução, judicial ou extrajudicial, da garantia; e
- (d) Atendimento às solicitações extraordinárias, não previstas neste Contrato.

5.2. Os honorários e demais valores devidos à **Contratada** serão atualizados, anualmente, com base na variação percentual acumulada do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo (IPC-A), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ou, na sua falta ou impossibilidade de aplicação, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da 1ª parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada *pro rata die*, se necessário.

5.3. A remuneração da **Contratada** será acrescida de:

- (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS);
- (ii) Programa de Integração Social (PIS);
- (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); e
- (iv) Quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da **Contratada**, excetuando-se o IR (Imposto de Renda) e a CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), nas alíquotas vigentes na data do efetivo pagamento.

5.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à **Contratada**, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPC-A (exclusivamente para variações

positivas, sendo descartadas variações negativas), incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

- 5.5.** Os honorários e demais pagamentos, inclusive as despesas da **Contratada**, se aplicáveis, serão devidos mesmo após o vencimento final dos títulos emitidos, caso a **Contratada** ainda esteja, de alguma forma, prestando os serviços aqui contratados.
- 5.6.** Na ocorrência de atraso na entrega da fatura à **Contratante**, por parte da **Contratada**, o prazo para pagamento será prorrogado por período idêntico ao do respectivo atraso, sem qualquer ônus para a **Contratante**.

CLÁUSULA SEXTA – DESPESAS DA CONTRATADA

- 6.1.** A remuneração da **Contratada**, conforme disposto na Cláusula Sexta, não inclui as despesas consideradas necessárias ao exercício das funções ora contratadas, durante a implantação e vigência do serviço, incluindo mas não se limitando a: envio de correspondências, como notificações e documentos; extração de certidões, fotocópias e digitalizações; despesas cartorárias; viagens, alimentação e estadia; despesas com especialistas tais como auditoria, fiscalização e/ou assessoria legal; atos preparatórios, despesas judiciais ou extrajudiciais, que serão de integral responsabilidade da **Contratante**, a qual permanecerá obrigada ao reembolso das referidas despesas, mesmo após o término deste Contrato ("Despesas da Contratada").
- 6.2.** As Despesas da **Contratada** serão, sempre que possível, previamente aprovadas pela **Contratante**, e arcadas por esta mediante o pagamento das respectivas cobranças emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso à **Contratada**, mediante apresentação de faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes.
- 6.3.** Todos os valores devidos pela **Contratante** a título de reembolso, nos termos desta Cláusula, deverão ser quitados, em regra, em até 5 (cinco) Dias Úteis, conforme fatura emitida pela **Contratada**.

CLÁUSULA SÉTIMA – RESPONSABILIDADE

7.1. A Contratada:

- (a)** Não terá deveres ou responsabilidades perante as demais Partes da Escritura de Emissão de Debênture e dos Contratos de Garantia, ou terceiros, salvo aqueles expressamente previstos neste Contrato, na Escritura de Emissão de Debênture e nos Contratos de Garantia, nas disposições legais e regulamentares aplicáveis em vigor;
- (b)** Não será responsável pela suficiência, existência, qualidade, validade, conteúdo ou possibilidade de cobrança dos recebíveis dados em garantia;
- (c)** Não será responsabilizada por descumprimento de sigilo bancário da **Contratante**, tendo em vista a expressa anuência da **Contratante** com todos os termos deste contrato, em especial o direito da Contratada de movimentações na Conta Centralizadora;

- (d) Não será responsável por qualquer declaração prestada pelas demais Partes ou por valores devidos por estas no âmbito da operação;
- (e) Somente responderá perante as demais Partes pelos prejuízos e danos que, comprovadamente, vier a lhes causar, decorrentes do mau exercício de suas funções; e
- (f) Não será responsabilizada caso, por força maior ou decisão judicial, tome ou deixe de tomar qualquer medida que de outro modo seria exigível.

CLÁUSULA OITAVA – VIGÊNCIA

- 8.1.** O presente Contrato entrará em vigor na data de sua assinatura e permanecerá produzindo efeitos até a total satisfação das obrigações assumidas pela Contratante, no âmbito da Escritura de Emissão de Debênture e Contratos de Garantia e seus eventuais aditamentos.
- 8.2.** Com o fim da vigência, na forma prevista no item 9.1 acima, este Contrato ficará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, de caráter judicial ou extrajudicial.
- 8.3.** Faculta-se, a qualquer uma das Partes, a rescindir o presente Contrato mediante notificação prévia às demais, com 30 (trinta) dias de antecedência.

CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS E DECLARAÇÕES

- 9.1.** Confidencialidade: As Partes comprometem-se a tratar com sigilo e confidencialidade os documentos, segredos de negócio e informações que tenham acesso em razão do presente Contrato e que não sejam de domínio público, salvo se comprovadamente já conhecidas antes do início da vigência deste Contrato ou cuja revelação seja obrigatória por força da legislação vigente, ordem judicial, autoridade fiscalizadora ou pela elaboração de relatórios relativos ao escopo dos serviços prestados, devendo tal divulgação ser comunicada imediatamente às demais. A inobservância do disposto nesta Cláusula estará sujeita às sanções legais cabíveis, podendo a Parte infratora e quem mais tiver dado causa à violação, ser responsabilizada no âmbito civil e criminal, mediante decisão transitada em julgado.
- 9.2.** Anticorrupção e Lavagem de Dinheiro: As Partes declaram expressamente que conhecem e cumprem as disposições legais, normativas e regulamentares vigentes, relacionadas à prática de corrupção e atos lesivos à administração pública, prevenção e combate às atividades relacionadas aos crimes de “lavagem de dinheiro” ou ocultação de bens, assim como adotam procedimentos internos de auditoria e incentivo à denúncia de condutas descritas nas referidas disposições. Obrigam-se, ainda, a dar pleno conhecimento do teor da matéria e legislação aplicável, relacionadas às referidas matérias, a todos os seus empregados, prepostos e terceiros que atuem de qualquer forma na execução dos serviços ora contratados.
- 9.3.** Proteção de dados pessoais: As Partes comprometem-se a observar a Lei nº 13.709/18 (Lei Geral de Proteção de Dados), quanto ao tratamento de dados pessoais na execução do presente Contrato, responsabilizando-se cada Parte pelo uso indevido que fizer de tais

dados, em desacordo com tal legislação. As Partes, ainda, somente poderão tratar os dados pessoais recebidos exclusivamente para cumprir a com as finalidades relacionadas à execução do objeto deste Contrato, conforme o caso, devendo adotar todas as medidas necessárias para garantir o sigilo e segurança da informação. Qualquer suspeita ou ocorrência de incidente no tratamento de dados deverá ser imediatamente comunicado às demais Partes, para que sejam adotadas as medidas necessárias.

- 9.4.** Dias Úteis: Para os fins deste Contrato, "Dia(s) Útil(eis)" significa(m) qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Quando não expressamente indicado como Dia Útil, os prazos aqui previstos serão contados em dias corridos.
- 9.5.** Comunicação: todas as comunicações entre as Partes acerca do presente Contrato deverão ser feitas por escrito, por e-mail ou encaminhadas para os seguintes endereços:

CONTRATANTE:

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

CONTRATADA:

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

- 9.6.** Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste Contrato são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos na Escritura de Emissão de Debentures e nos Contratos de Garantia.
- 9.7.** Qualquer alteração dos termos e condições deste Contrato somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.
- 9.8.** Este Contrato não pode, em hipótese alguma, ser cedido por qualquer das Partes, total ou parcialmente, sem a anuência das demais Partes.
- 9.9.** A tolerância de uma das Partes quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra não significará renúncia aos direitos de exigir o cumprimento da obrigação, nem perdão, nem alteração do que foi aqui contratado.
- 9.10.** Nenhuma das Partes será considerada em mora ou inadimplente se o atraso ou descumprimento se der em virtude de caso fortuito ou força maior, na forma estabelecida no Código Civil.

- 9.11.** As obrigações assumidas neste Contrato têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus eventuais sucessores, a qualquer título, ao seu fiel e pontual cumprimento.
- 9.12.** As Partes reconhecem o presente Contrato como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 III da Lei 13.105/2015.
- 9.13.** Este Contrato não criará qualquer vínculo entre as Partes, sendo os contratantes plenamente independentes, do ponto de vista empregatício, comercial e societário.
- 9.14.** Este Contrato constitui todo o entendimento e acordo entre as Partes e substitui todas as garantias, condições, promessas, declarações, contratos e acordos verbais ou escritos, anteriores sobre o objeto deste Contrato.
- 9.15.** Se, em decorrência de qualquer decisão judicial irrecurável, qualquer disposição ou termo deste Contrato for declarada nula ou for anulada, tal nulidade ou anulabilidade não prejudicará a vigência das demais cláusulas deste Contrato não atingidas pela declaração de nulidade ou pela anulação.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO FORO

10.1. Fica eleito pelas Partes o Foro da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Contrato, renunciando as Partes à qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – ASSINATURA DIGITAL

11.1. As Partes concordam que o presente Contrato 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 Contrato, 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.

11.2. 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 de acordo, assinam o presente, em 01 (uma) via, assinada eletronicamente, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 24 de maio de 2021.

(página de assinaturas a seguir)

PAVARINI SERVIÇOS ESPECIALIZADOS LTDA.

Rua Joaquim Floriano 466, sala 1401, Itaim Bibi | São Paulo | SP | CEP 04534-002 | Tel. 11 3090-0447

(restante deixado intencionalmente em branco)

Página de assinaturas do Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Garantias, celebrado entre a Residencial Haus Garten SPE S.A. e a Pavarini Serviços Especializados Ltda., em 24 de maio de 2021.

RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A.

PAVARINI SERVIÇOS ESPECIALIZADOS LTDA

Testemunhas:

1) _____ 2) _____