**PRIMEIRO ADITAMENTO À ESCRITURA DE PRIMEIRA EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURE NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, DA RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A.**

Por este instrumento particular, as Partes

**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 87.020-090, inscrita no CNPJ sob o nº 34.719.796/0001-59, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”);

**HECTARE II – 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 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 (“Debenturista”);

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

E, na qualidade de fiadores,

**EDIFICAÇÕES PROJETOS E CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Rua Araucária, n° 379, Jardim Pinheiros, CEP87.043-630, inscrita no CNPJ sob o nº 72.652.891/0001-60, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Edificações”);

**ADEMIR SCOBIN GRIGOLI,** brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, engenheiro, residente e domiciliado na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Av. Bento Munhoz da Rocha Netto, nº 750, CEP 87.030-010, inscrito no CPF sob o nº 331.051.899-04, portador da cédula de identidade RG n 1406045-6 SESP/PR (“Sr. Ademir”);

**JOÃO PAULO GOMES GRIGOLI,** brasileiro, solteiro, engenheiro, residente e domiciliado na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Rua Vaz Caminha, nº 851, CEP 87.010-420, inscrito no CPF sob o nº 051.026.099-39, portador da cédula de identidade RG nº 9186574-2 SESP/PR (“Sr. João Paulo”);

**LUÍS ANDRÉ GOMES GRIGOLI,** brasileiro, solteiro, engenheiro, residente e domiciliado na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Rua Vaz Caminha, nº 851, CEP 87.010-420, inscrito no CPF sob o nº 054.192.619-52, portador da cédula de identidade RG nº 9186570-0 SESP/PR (“Sr. Luís André”); e

**LUÍS CARLOS GOMES GRIGOLI,** brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro, residente e domiciliado na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Av. Dr. Gastão Vidigal, 2268, apartamento 801-B, CEP 87050-713, inscrito no CPF sob o nº 054.192.969-00, portador da cédula de identidade RG nº 9.186.573-4 SESP/PR (“Sr. Luís Carlos” e, quando mencionado em conjunto com Edificações, Sr. Ademir, Sr. João Paulo e Sr. Luís André, simplesmente denominados “Fiadores”);

(Emissora, Debenturista, Agente de Garantia e Fiadores doravante denominados em conjunto como “Partes” e cada qual, individual e indistintamente, como “Parte”).

- e, ainda, na qualidade de cônjuges anuentes,

**DIRCE APARECIDA GOMES GRIGOLI**, brasileira, bióloga, casada em comunhão parcial de bens e residente e domiciliada com o Sr. Luiz Carlos, portadora do RG: 1.282.833-0 e CPF: 495.109.759-15 (“Sra. Dirce”);

**CLÁUDIA VASQUES MARCONI GRIGOLI**, brasileira, médica veterinária, casada em comunhão universal de bens e residente e domiciliada com o Sr. Ademir, portadora do RG: 8.877.072-2 e CPF: 063.984.099-06 (“Sra. Cláudia” e, quando mencionada em conjunto com a Sra. Dirce, simplesmente denominadas “Cônjuges Anuentes”).

**CONSIDERANDO QUE:**

1. a Emissora 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);
2. 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;
3. a Emissora 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 Primeira Emissão Privada de Debênture não Conversível em Ações, da Espécie com Garantia Real, do Residencial Haus Garten SPE S.A.”* (“Escritura de Emissão de Debêntures”);
4. nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora se obrigou a pagar em favor do 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”);
5. em garantia do pagamento de todas as Obrigações Garantidas previstas na Escritura de Emissão de Debênture, foram constituídas as Garantias da Operação, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debênture, de tal forma que, em 04 de fevereiro de 2020, a Emissora, o Sr. Ademir, o Sr. Luís André e a Edificações celebraram os seguintes contratos com a **SECURITAS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.**, (CNPJ sob o nº 30.076.598/0001-63) (“Securitas”) na qualidade de “Agente de Garantia” ou “Fiduciária”:
6. “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia*”, por meio do qual o Sr. Ademir, o Sr. Luís André e a Edificações alienaram fiduciariamente à Securitas a totalidade das ações da Companhia por eles detidas, correspondentes à 100% (cem por cento) das ações representativas do capital social da Emissora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”);
7. o “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”), por meio do qual a Emissora cedeu fiduciariamente em favor da Securitas os créditos presentes e futuros decorrentes da comercialização das unidades do Empreendimento Imobiliário (“Direitos Creditórios”);
8. a Pavarini e a Emissora celebraram, na presente data, o *“Contrato 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;
9. ainda, nesta data, a Emissora, a Agente de Garantia e a Debenturista celebraram com a **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.391, 1º andar, conjunto 12, sala A, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35 (“**QI SCD**”), o “*Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Recursos Decorrentes de Cobrança de Terceiros e Outras Avenças nº* ***[•]***”, por meio do qual a QI SCD foi contratada para agir como administradora da Conta Centralizadora;
10. a Emissora, a Debenturista e os Fiadores, pretendem, mediante a celebração do presente instrumento, repactuar questões relativas à Conta Centralizadora incluindo a QI SCD como administradora, bem como alterar o responsável pela prestação dos serviços de Agente de Garantia;

**RESOLVEM** as Partes celebrar o presente “*Primeiro Aditamento à* *Escritura de Primeira Emissão Privada de Debêntures Não Conversível em Ações, da Espécie Com Garantia Real, da Residencial Haus Garten SPE S.A.*”, (”Primeiro Aditamento”), de acordo com os seguintes termos e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

* 1. Para os fins deste Primeiro Aditamento, exceto quando de outra forma aqui previsto, adotam-se as definições constantes da Escritura de Emissão de Debênture.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DO ADITAMENTO**

* 1. Por meio do presente Primeiro Aditamento, as Partes de comum acordo resolvem, em razão de novas tratativas, alterar (i) o Agente de Garantia; e (ii) alterar os dados da Conta Centralizadora, bem como incluir uma administradora da Conta Centralizadora; modificando, para tanto, as cláusulas e itens abaixo elencados.
  2. As Partes resolvem alterar os dados da Conta Centralizadora, que passará à ser administrada pela **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.391, 1º andar, conjunto 12, sala A, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, de forma que a cláusula 4.4., da Escritura de Emissão de Debênture passará a constar com a seguinte redação:

“***CLÁUSULA QUARTA – DISTRIBUIÇÃO, REGISTRO SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO***

*(...)*

*4.4. A integralização das Debêntures ocorrerá em moeda corrente nacional, mediante depósito na conta corrente nº [•], agência [•], mantida junto ao Banco QI SCD S.A. (329) (“Conta Centralizadora”), de titularidade da Emissora e que será administrada, conforme instruções do Agente de Garantia, pela* ***QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.****, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.391, 1º andar, conjunto 12, sala A, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35.*

*(...).”.*

* 1. As Partes também refletem a substituição do Agente de Garantia, que passará a ser a **PAVARINI SERVIÇOS ESPECIALIZADOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Joaquim Floriano, n.º 466, Bloco B, conjunto 1.401, Itaim Bibi, CEP 04.534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 34.061.232/0001-71. Desta forma, todas as menções à ***Securitas Serviços Fiduciários Ltda.***, realizadas na Escritura de Emissão de Debênture serão substituídas por ***Pavarini Serviços Especializados Ltda.***
  2. Por fim, além do aditamento material previsto nas cláusulas acima, e também em decorrência dele, as Partes concordam em alterar aspectos formais da Escritura de Emissão de Debênture, tais como as referências, numeração de cláusulas e parágrafos, bem como outros pontos relacionados à tais assuntos.
  3. Este Primeiro Aditamento deverá ser registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de São Paulo/SP e Maringá/PR.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DAS RATIFICAÇÕES**

* 1. Todos os demais termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debênture, que não tenham sido expressamente alterados por este Primeiro Aditamento, são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito, em especial, mas não se limitando, aos prazos para o cumprimento de obrigações originalmente contratados.

**CLÁUSULA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

* 1. A celebração deste Primeiro Aditamento não implica em renúncia, modificação, alteração, novação ou, a qualquer outro título, alteração das cláusulas da Escritura de Emissão de Debênture aqui não modificadas. Desta forma, fica a Emissora obrigada ao cumprimento da integralidade das disposições da Escritura de Emissão de Debênture, tanto as alteradas por este Primeiro Aditamento, como as não modificadas.
  2. Este Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.
  3. Caso qualquer das disposições deste Primeiro Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**CLÁUSULA QUINTA – LEI E RESOLUÇÃO DE CONFLITOS**

* 1. Este Primeiro Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
  2. Fica mantido a competência arbitral, prevista na “*Cláusula Décima Oitava – Lei Aplicável e Solução De Conflitos*”, da Escritura de Emissão de Debênture, para a resolução de todo e qualquer conflito decorrente deste Primeiro Aditamento.

**CLÁUSULA SEXTA – ASSINATURA DIGITAL E VALIDADE DO ADITAMENTO**

* 1. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, serão assinados digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874/2019, bem como na Lei n.º 14.063/2020, Medida Provisória 2.200-2/2001, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atendereventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.
  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.

* 1. Por motivos operacionais da Debenturista, este Primeiro Aditamento passará a valer a partir de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da finalização das assinaturas.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 01 (uma) via de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo subscritas.

São Paulo, [•] de [•] de 2021

(assinaturas nas páginas seguintes)

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

*(Página de assinaturas 1/2 do Primeiro Aditamento à Escritura de Primeira Emissão Privada de Debênture Não Conversível em Ações, da Espécie Com Garantia Real, da Residencial Haus Garten SPE S.A., celebrado em [•] de [•] de 2021.)*

|  |  |
| --- | --- |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A.** | |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **HECTARE II – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS** | |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **PAVARINI SERVIÇOS ESPECIALIZADOS LTDA.** | |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **EDIFICAÇÕES PROJETOS E CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA.** | |
| **ADEMIR SCOBIN GRIGOLI** | **JOÃO PAULO GOMES GRIGOLI** |

*(Página de assinaturas 2/2 do Primeiro Aditamento à Escritura de Primeira Emissão Privada de Debênture Não Conversível em Ações, da Espécie Com Garantia Real, da Residencial Haus Garten SPE S.A., celebrado em [•] de [•] de 2021.)*

|  |  |
| --- | --- |
| **LUÍS ANDRÉ SCOBIN GRIGOLI** | **LUÍS CARLOS GOMES GRIGOLI** |
| **DIRCE APARECIDA GOMES GRIGOLI** | **CLÁUDIA VASQUES MARCONI GRIGOLI** |

Testemunhas:

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_