

PRIMEIRO ADITAMENTO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE CRÉDITOS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, na melhor forma de direito as partes:

- na qualidade de cedente,

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") ("Cedente");

- na qualidade de Intervenientes Anuentes,

ADEMIR SCOBIN GRIGOLI, brasileiro, casado sob regime de comunhão universal de bens, engenheiro civil, residente e domiciliado na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Rua Vaz Caminha0, nº 851 CEP 87.010-420, inscrito no CPF sob o nº 331.051.899-04, portador da cédula de identidade RG nº 1.406.045 SSP/PR ("Sr. Ademir");

LUÍS ANDRÉ GOMES GRIGOLI, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, residente e domiciliado na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Rua Vaz Caminha0, nº 851 CEP 87.010-420, inscrito no CPF sob o nº 054.192.619-52, portador da cédula de identidade RG nº 9.186.570-0 SSP/PR ("Sr. Luís André"); e

EDIFICAÇÃO PROJETOS E CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Rua Araucária, nº 379, Jardim Pinheiros, CEP87.043-630, inscrita no CNPJ nº 75.652.891/0001-60, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Edificação Projetos")

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") e, quando mencionado em conjunto com o Sr. Ademir, o Sr. Luís André e a Edificações Projetos, simplesmente denominados Intervenientes Anuentes");

na qualidade de agente de garantia,

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");

(A Cedente, os Intervenientes Anuentes e o Agente de Garantia, adiante denominados em conjunto como "Partes" ou, individual e indistintamente, "Parte").

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) a Cedente 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 n.º 44.838, da 3ª Serventia Registral da Comarca de Maringá-PR ("imóvel"), destinado a uso residencial conforme registro n.º 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 Cedente 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");

d) nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Cedente 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");

e) 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, as Partes celebraram os seguintes contratos com a **SECURITAS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.**, (CNPJ sob o n.º 30.076.598/0001-63) ("Securitas") na qualidade de "Agente de Garantia" ou "Fiduciária":

i. "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia*", por meio do qual os Fiduciantes alienaram fiduciariamente à Securitas a totalidade das ações da Cedente por eles detidas, correspondentes à 100% (cem por cento) das ações representativas do capital social da Cedente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações");

ii. 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 Cedente cedeu fiduciariamente em favor da Securitas os créditos presentes e futuros decorrentes da comercialização das unidades do Empreendimento Imobiliário ("Direitos Creditórios");

f) os investidores desejam substituir a Securitas pela Pavarini, cuja substituição foi devidamente aprovada, conforme se desprende da assinatura e, consequente anuência do Debenturista, na qualidade de único investidor, no presente instrumento;

g) consequentemente a Cedente e a Pavarini 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 de Garantia;

h) ainda, nesta data, a Cedente, o Agente de Garantia e o 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 04677*", por meio do qual foi contratada uma nova conta Centralizadora e a QI SCD foi contratada para agir como administradora da nova Conta Centralizadora;

i) também em consequência da celebração dos contratos referidos nos itens (f) e (g), na presente data, os Intervenientes Anuentes, o Agente de Garantia, a Cedente e a Debenturista celebraram o "*Primeiro Aditamento à Primeira Emissão Privada de Debênture Não Conversível Em Ações, da Espécie com Garantia Real, da Residencial Haus Garten SPE S.A.*", em conjunto com os demais Fiadores e Cônjuges Anuentes, conforme qualificados no referido aditamento, por meio do qual foram repactuadas questões relativas à Conta Centralizadora incluindo a QI SCD como administradora, bem como foi refletida a alteração do Agente de Garantia; e

j) a Cedente, o Agente de Garantia e os Intervenientes Anuentes, 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 Contrato de Cessão, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas, observados os termos definidos.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Primeiro Aditamento, exceto quando de outra forma aqui previsto, adotam-se as definições constantes no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO ADITAMENTO

2.1. 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.

2.2. As Partes decidem refletir a substituição da Securitas pelo Agente de Garantia. Desta forma, todas as menções à **Securitas Serviços Fiduciários Ltda.**, realizadas no Contrato de Cessão, serão substituídas por **Pavarini Serviços Especializados Ltda.**

2.3. Em decorrência da substituição acima, a Devedora se obriga à renovar a obrigação prevista na cláusula 1.4.1., do Contrato de Cessão, para que os boletos de pagamento dos Devedores do Empreendimento Imobiliário passem a indicar (i) a nova Conta Centralizadora e, (ii) a substituição da **Securitas Serviços Fiduciários Ltda.**, pela **Pavarini Serviços Especializados Ltda.**, em todas as menções a ela realizadas, no Contrato de Cessão, e, em especial, a cláusula 1.4.1., do Contrato de Cessão, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

(...)

1.4.1. A Cedente se obriga a cientificar os Devedores do Empreendimento Imobiliário a respeito da Cessão Fiduciária, na data de formalização do novo Contrato Imobiliário, bem como todos os Contratos Imobiliários celebrados desde 11 de fevereiro de 2020, devendo os boletos indicarem a Conta Centralizadora aos referidos Devedores como a conta de recebimento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, bem como conter a seguinte descrição: “As parcelas devidas por sua Unidade foram cedidas fiduciariamente à Pavarini Serviços Especializados Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 34.061.232/0001-71.

(...).”

2.4. As Partes também resolvem alterar os dados da Conta Centralizadora, que passará à ser administrada pela QI SCD, de forma que a cláusula 1.4., do Contrato de Cessão, passará a vigorar com a seguinte redação:

“CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

(...)

*1.4. A partir da presente data os Direitos Creditórios deverão ser depositados na Conta Corrente nº 24645-3, agência 0001, mantida junto ao banco QI SCD S.A. (329) (“Conta Centralizadora”), de titularidade da Cedente e que será administrada, conforme instruções da Agente de Garantia, pela **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.*

(...).”

2.5. Ainda as Partes resolvem refletir a data de contratação do novo Agente de Garantia, alterando, para tanto, a cláusula 7.1., que passará a vigorar com a seguinte e nova redação:

“CLÁUSULA SÉTIMA – DO AGENTE DE GARANTIA

7.1. As partes concordam que o Agente de Garantia realizará a gestão das Garantias da Operação, conforme deveres e obrigações estabelecidos no presente instrumento e contrato firmado entre a Cedente e o Agente de Garantia em 24 de maio de 2021.

(...).”.

2.6. Por fim, além do aditamento material previsto nas cláusulas acima, e também em decorrência dele, as Partes concordam em alterar aspectos formais do Contrato de Cessão, tais como as referências, numeração de cláusulas e parágrafos, bem como outros pontos relacionados à tais assuntos.

2.7. 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

3.1. Todos os demais termos e condições previstos no Contrato de Cessão que não tenham sido expressamente alterados por este Primeiro Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

CLÁUSULA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. A celebração deste Primeiro Aditamento não implica em renúncia, modificação, alteração, novação ou, a qualquer outro título, alteração das cláusulas do Contrato de Cessão aqui não modificadas. Desta forma, ficam a Cedente, os Intervenientes Anuentes e o Agente de Garantia obrigados ao cumprimento da integralidade das disposições do Contrato de Cessão, tanto as alteradas por este Primeiro Aditamento, como as não modificadas.

4.2. Este Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

4.3. 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

5.1. Este Primeiro Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

5.2. Fica mantido a competência arbitral, prevista na “*Cláusula Nona - Arbitragem*”, do Contrato de Cessão, para a resolução de todo e qualquer conflito decorrente deste Primeiro Aditamento.

CLÁUSULA SEXTA – ASSINATURA DIGITAL E VALIDADE DO ADITAMENTO

6.1. 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 atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

6.2. 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.

6.3. 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 justas e contratadas, as Partes firmam digitalmente o presente Primeiro Aditamento em 1 (uma) via, na presença de 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 24 de maio 2021.

(assinaturas nas páginas seguintes)

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, de Cessão Fiduciária de Créditos em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 24 de maio de 2021.)

RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A.

ADEMIR SCOBIN GRIGOLI

LUÍS ANDRÉ GOMES GRIGOLI

EDIFICAÇÃO PROJETOS E CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA.

HECTARE II – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

PAVARINI SERVIÇOS ESPECIALIZADOS LTDA.

Testemunhas:

1. _____ 2. _____