



# 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Vladimir Segalla Afanasieff

Rua XV de Novembro, 251 - 1º andar - Centro  
Tel.: (XX11) 3116-7600 - Email: 7rtd@7rtd.com.br - Site: www.7rtd.com.br

## **REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

**Nº 2.048.807 de 07/10/2021**

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico anexo, contendo **7 (sete) páginas**, foi apresentado em 07/10/2021, o qual foi protocolado sob nº 2.052.350, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.048.807** e averbado no registro nº 2.022.844 de 19/02/2020 no Livro de Registro B deste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

### **Natureza:**

**ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA**

**Certifico, ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

LUIS ANDRE GOMES GRIGOLI:05419261952(Padrão: ICP-Brasil)  
MATHEUS GOMES FARIA:05813311769(Padrão: ICP-Brasil)  
MARIANA GUERRA CINTRA:37033088850(Padrão: ICP-Brasil)  
VICTOR OROSCO BORGES:37239537862(Padrão: ICP-Brasil)  
ANDRE LUIZ SEGURADO CATROCCHIO:32615185888(Padrão: ICP-Brasil)  
LUCAS FERNANDES ELMOR:12484901771(Padrão: ICP-Brasil)  
HELIO BAIARDI DE OLIVEIRA:01156098904(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 07 de outubro de 2021

**Assinado eletronicamente**

José Roberto Ferreira da Silva  
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

| Emolumentos        | Estado    | Secretaria da Fazenda | Registro Civil  | Tribunal de Justiça |
|--------------------|-----------|-----------------------|-----------------|---------------------|
| R\$ 56,86          | R\$ 16,17 | R\$ 11,04             | R\$ 3,02        | R\$ 3,93            |
| Ministério Público | ISS       | Condução              | Outras Despesas | Total               |
| R\$ 2,73           | R\$ 1,19  | R\$ 0,00              | R\$ 0,00        | R\$ 94,94           |



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:  
**[servicos.cdtsp.com.br/validarregistro](https://servicos.cdtsp.com.br/validarregistro)**  
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

**00191070873343247**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

**<https://selodigital.tjsp.jus.br>**

Selo Digital

**1137124TIAB000065983DD21N**

SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES EM GARANTIA

- na qualidade de fiduciantes:

**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 Caminha, 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 75.652.891/001-60 ("Edificação Projetos" e, quando mencionado em conjunto com, Sr. Ademir, e Sr. Luís André, simplesmente denominados "Fiduciantes");

- na qualidade de fiduciária e 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/ME sob o nº 34.061.232/0001-71, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Pavarini" "Fiduciária" ou "Agente de Garantia");

- e, ainda, na qualidade de intervenientes anuentes:

**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 ("Companhia"); e

**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 em conjunto com a Companhia, simplesmente denominados "Anuentes")

(os Fiduciantes, a Fiduciária e os Anuentes, quando em conjunto, doravante denominados "Partes" e, isoladamente, "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

Protocolo nº 2.052.350 de 07/10/2021 às 13:32:27h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.048.807** em **07/10/2021** e averbado no registro nº 2.022.844 de 19/02/2020 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.

|           |           |                    |            |            |            |          |          |          |           |
|-----------|-----------|--------------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|-----------|
| Oficial   | Estado    | Secretaria Fazenda | Reg. Civil | T. Justiça | M. Público | ISS      | Condução | Despesas | Total     |
| R\$ 56,86 | R\$ 16,17 | R\$ 11,04          | R\$ 3,02   | R\$ 9,93   | R\$ 2,73   | R\$ 1,19 | R\$ 0,00 | R\$ 0,00 | R\$ 94,94 |

- a) a Companhia esta 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 Companhia 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 Companhia 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/ME sob o nº 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 Companhia por elas detidas, correspondentes à 100% (cem por cento) das ações representativas do capital social da Companhia ("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 Companhia 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, conseqüente anuência do Debenturista, na qualidade de único investidor, no presente instrumento;
- g) conseqüentemente a Companhia 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;



" CLÁUSULA QUINTA – REGISTRO E AVERBAÇÃO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO, DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS OU AFINS

(...)

5.2.1 Em cumprimento à obrigação acima, a presente Garantia Fiduciária deverá ser refletida no Livro de Registro de Ações Nominativas, através da inclusão de uma cláusula com a seguinte redação: "a totalidade das Ações de emissão da Companhia, bem como todos os direitos delas decorrentes, aí compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Ações estão alienadas fiduciariamente em favor da **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 ("**Pavarini**") para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debênture, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia, firmado em 4 de fevereiro de 2020, entre os sócios, a Pavarini e a Companhia ("**Contrato de Alienação Fiduciária de Ações**"), sendo certo, ademais, que em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, todo e qualquer pagamento devido pela Companhia aos sócios deverá ser efetuado na Conta Centralizadora, conforme identificada no Contrato de Alienação Fiduciária. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da Companhia, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária ser observados pelos sócios, pela Companhia e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições.

(...).".

2.4. As Partes também decidem alterar a Conta Centralizadora, que será 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/ME sob o nº 32.402.502/0001-35, de forma que a cláusula 3.2., passará a contar com a seguinte e nova redação:

" CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

(...)

3.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato e no Contrato de Cessão, as Fiduciantes obrigam-se, ainda, a transferir a totalidade do produto do pagamento dos Direitos para a conta 24645-3, agência 0001, banco QI SCD S.A. (329), de titularidade da Devedora e 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/ME sob o nº 32.402.502/0001-35 ("**Conta Centralizadora**").

(...).".

2.5. 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 Alienação Fiduciária de Ações, tais como as referências, numeração de cláusulas e parágrafos, bem como outros pontos relacionados à tais assuntos.





