

**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 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Debenturista");

**SECURITAS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, 548, casa 01, 2º andar, CEP 01.427-000, inscrita no CNPJ sob o nº 30.076.598/0001-63, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("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 Avenida Cerro Azul, nº 2.507, 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**, bióloga, nascida em 02/10/1956, portadora do RG: 1.282.833-0 e CPF: 495.109.759-15 ("Sra. Dirce");

**CLÁUDIA VASQUES MARCONI GRIGOLI**, médica veterinária, nascida em 22/10/1987, 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:

- a) a Emissora está desenvolvendo um empreendimento imobiliário localizado na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, denominado "*Condomínio Haus Garter*", 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 ("Empreendimento Imobiliário");
- b) o objetivo da presente emissão de debêntures é a captação de recursos pela Emissora para aplicação no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário;
- c) as Partes, os Fiadores e a Anuente celebram ainda, nesta data, os seguintes documentos:
- c.1) "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações*" ("Alienação Fiduciária de Ações"), por meio do qual os sócios da Emissora alienam fiduciariamente em favor do Agente de Garantia a totalidade das ações representativas do capital social da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas);
- c.2) "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Créditos e Outras Avenças*" ("Cessão Fiduciária de Créditos"), por meio do qual a Emissora cede fiduciariamente em favor do Agente de Garantia, em garantia das Obrigações Garantidas, os créditos e recebíveis decorrentes da comercialização das unidades do Empreendimento Imobiliário ("Direitos Creditórios");
- c.3) "*Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos*" ("Contrato de Servicing"), por meio do qual a Emissora contrata a **ARKE SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.** (CNPJ sob o n.º 17.409.378/0001-46) ("Servicer") para realizar, em benefício do Agente de Garantia, os serviços de *servicing* da carteira dos Direitos Creditórios; e
- c.4) "*Contrato de Prestação de Serviços de Agente de Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Agente de Garantia"), por meio do qual a Emissora contrata o Agente de Garantia, com o objetivo de controlar, conciliar e resguardar os recursos financeiros da Operação, para (i) intermediar o recebimento e posterior pagamento dos recursos que a Debenturista deve transferir à Emissora à título de integralização das Debêntures, dos recursos que a Emissora deve pagar à Debenturista e dos recursos relativos aos Direitos Creditórios; e

d) desta forma, os seguintes documentos integram a operação financeira na qual a presente Escritura se insere ("Operação"): (i) esta Escritura; (ii) a Cessão Fiduciária de Créditos; (iii) a Alienação Fiduciária de Ações; (iv) o Contrato de Servicing; e (v) o Contrato do Agente de Garantia ("Documentos da Operação").

Vêm, na melhor forma de direito, celebrar a presente Escritura de Primeira Emissão Privada de Debêntures Não Conversível em Ações, da Espécie Com Garantia Real, da **RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A.**, (respectivamente, "Escritura"), de acordo com os seguintes termos e condições:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS PARA A EMISSÃO**

1.1. A única série ("Série Debênture") da primeira emissão ("Emissão") de debênture da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debênture ("Debênture") e a celebração desta Escritura de Emissão de Debênture foram devidamente deliberadas e autorizadas pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 03 de fevereiro de 2020 ("AG").

1.2. Sem prejuízo das demais Condições Precedentes estabelecidas na cláusula Segunda abaixo, a efetivação da Emissão das Debêntures está condicionada ao prévio cumprimento dos seguintes requisitos, descritos abaixo nos termos do artigo 62 da Lei nº 6.404/76 ("Requisitos da Emissão"):

- a) arquivamento na JUCESP da ata da AG da Emissora que deliberou a emissão das Debêntures e sua publicação nos jornais, na forma da lei;
- b) registro da Escritura na JUCESP; e
- c) constituição das Garantias da Operação.

1.3. Após a efetiva subscrição e integralização das Debêntures, a perda ulterior de quaisquer dos requisitos acima listados não invalidará, anulará ou de qualquer outra forma prejudicará em qualquer grau os direitos do titular das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão de Debênture.

1.4. As Cônjuges Anuentes comparecem na presente Escritura para anuir com a Fiança prestada pelos Fiadores, em atendimento ao artigo 1.647 do Código Civil, nada tendo a reclamar acerca da garantia prestada e seus termos a qualquer tempo.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – CONDIÇÕES PRECEDENTES**

2.1. Esta Escritura, os Documentos da Operação e a captação de recursos encontram-se sujeitos ao implemento de condições precedentes nos termos do artigo 125 do Código Civil, de modo a somente produzir efeitos quando da verificação cumulativa dos seguintes eventos ("Condições Precedentes"):

- a) celebração válida e eficaz de todos os Documentos da Operação;
- b) cumprimento dos Requisitos da Emissão;
- c) apresentação de vias originais ou cópia autenticada dos atos societários da Emissora e dos Fiadores que aprovaram, conforme aplicável, a operação de captação de recursos, a assinatura dos Documentos da Operação, e a constituição de suas garantias devidamente;

- d) registro da Cessão Fiduciária de Créditos nos Cartórios de Títulos e Documentos da sede/domicílio das Partes signatárias, quais sejam, nas Comarcas de São Paulo/SP, Maringá/PR;
- e) registro da Alienação Fiduciária de Ações nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da sede das Partes signatárias, nas Comarcas de São Paulo/SP, Maringá/PR e;
- f) conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Debenturista, da auditoria jurídica da Emissora, dos Fiadores, dos antecessores do imóvel onde está localizado o Empreendimento Imobiliário, mediante entrega de relatório de auditoria jurídica pelos assessores legais contratados para a Operação;
- g) conclusão satisfatória, ao exclusivo critério da Debenturista, da auditoria jurídica e financeira dos contratos imobiliários representativos dos Direitos Creditórios, mediante entrega de relatório de auditoria pelo Servicer contratado para a operação ("Relatório do Servicer");
- h) a inexistência de inscrições em órgãos de proteção ao crédito, em nome da Emissora e/ou dos Fiadores, de valor individual igual ou superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), ou em valor agregado de R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
- i) não verificação de nenhuma das hipóteses de Vencimento Antecipado, mediante recebimento de declaração da Emissora neste sentido;

2.1.1. Correrão por conta da Emissora todas as despesas, taxas e/ou emolumentos devidos e necessários à formalização dos Documentos da Operação.

2.1.2. Na hipótese da não implementação das Condições Precedentes em até 60 (sessenta) dias corridos a contar da presente data, este instrumento poderá ser considerado resolvido de pleno direito pela Debenturista, não produzindo quaisquer efeitos entre as Partes. Nesta hipótese, a Emissora deverá reembolsar a Debenturista e os prestadores de serviço da operação por todas as despesas eventualmente incorridas, desde que devidamente comprovadas.

### CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

3.1. A presente Emissão e as Debêntures apresentam as seguintes características:

Emissão:	Esta Escritura representa a 1ª (primeira) emissão de Debêntures da Emissora.
Valor Total da Emissão:	R\$ 11.475.000,00 (onze milhões quatrocentos e setenta e cinco mil reais) (" <u>Valor de Principal</u> ").
Quantidade de Debêntures:	Serão emitidas um total de 11.475 (onze mil quatrocentas e setenta e cinco) Debêntures.
Séries:	Esta emissão está dividida em 1 (uma) série (" <u>Série</u> "), sendo: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1ª Série com 11.475 (onze mil, quatrocentos e setenta e cinco) Debêntures.</li> </ul>
Valor Nominal Unitário:	O valor nominal unitário para as Debêntures é de R\$ 1.000,00 (mil reais) (" <u>Valor Nominal Unitário</u> ").
Data de Emissão:	04 de fevereiro de 2020 (" <u>Data de Emissão</u> ").

Data de Vencimento:	04 de agosto de 2022 (" <u>Data de Vencimento</u> ").
Atualização Monetária:	Se dará com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pelo IBGE (" <u>IPCA/IBGE</u> "), e será calculada e paga nos termos da cláusula Quinta abaixo (" <u>Atualização Monetária</u> ").
Remuneração:	18,02% (dezoito inteiros e dois centésimos por cento) ao ano, a ser e paga nos termos da cláusula Quinta abaixo. (" <u>Remuneração</u> ").
Classe:	Simplex, não conversível em ações da Emissora.
Espécie:	As Debêntures são da espécie com garantia real.
Forma:	As Debêntures são emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cédulas ou certificados.

3.2. A Emissora deverá destinar a totalidade dos recursos captados por meio das Debêntures, integral e exclusivamente, para realização das obras de construção civil e demais custos e despesas para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário ("Destinação de Recursos").

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

##### Distribuição e Registro

4.1. A distribuição das Debêntures não será objeto de distribuição pública, portanto será privada sem a intermediação ou esforço de venda por parte de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, de modo que nem a Emissão e tampouco as Debêntures serão registradas perante a CVM ou a ANBIMA.

4.1.1. Sem prejuízo do disposto na cláusula 4.1 acima, as Debêntures serão registradas na B3 – segmento CETIP UTVM ("CETIP"), sendo sua eventual negociação (cessão) e transferência serão feitas eletronicamente devendo, após tal registro, ser considerado o legítimo titular das Debêntures aquela pessoa que assim conste do registro na CETIP.

##### Subscrição

4.2. A Debenturista desde já se compromete a, em até 5 (cinco) dias após cumprimento das Condições Precedentes, realizar a subscrição da totalidade das Debêntures, mediante assinatura de Boletim de Subscrição na forma da minuta constante do Anexo I a esta Escritura.

4.2.1. Ao assinar o Boletim de Subscrição, a Debenturista anui, e fica automaticamente obrigada a cumprir integralmente, com todos os termos e condições desta Escritura de demais Documentos da Operação.

4.3. Até que realizado o registro de que trata a cláusula 4.1.1 acima, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do nome da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures da Emissora e eventuais transferências das Debêntures deverão igualmente ser escrituradas em referidos livros.

4.3.1. O Livro de Registro de Debêntures e o Livro de Registro de Transferência de Debêntures serão custodiados, até o resgate integral das Debêntures, pela Emissora, cabendo a essa a realização de todos os lançamentos e averbações devidos.

4.3.2. A Emissora, quando de cada integralização das Debêntures, deverá emitir, em favor da Debenturista, certidão do Livro de Registro de Debêntures, contendo todas as

informações sobre as Debêntures integralizadas, incluindo data e valor da integralização, o registro do nome da Debenturista, bem como o número de Debêntures de titularidade da Debenturista, o endereço da Debenturista e, caso disponível, endereço eletrônico (e-mail), devendo referida certidão ser assinada pelos representantes legais da Emissora, em até 07 (sete) dias da integralização das Debêntures.

#### Integralização

4.4. A integralização das Debêntures ocorrerá em moeda corrente nacional, mediante depósito na conta corrente nº 6377-0, agência 6613, mantida junto ao Banco Bradesco e de titularidade da Agente de Garantia ("Conta Centralizadora").

4.4.1. O valor de integralização de cada Debênture corresponderá ao seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer reajuste pela Atualização Monetária ou Taxa de Juros Remuneratórios.

4.4.2. Não serão permitidas integralizações parcial ou fracionária de cada Debênture, ou seja, integralização em valor diferente do Valor Nominal Unitário.

4.5. Mensalmente, ou em outra periodicidade acordada pelas Partes ou necessária para a manutenção do regular andamento do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, o prestador de serviços indicado pelo Agente de Garantia e contratado pela Emissora elaborará e fornecerá às Partes o relatório de medição das obras do Empreendimento Imobiliário ("Relatório de Medição").

4.5.1. Com base no Relatório de Medição o Agente de Garantia irá atualizar o Cronograma Físico-Financeiro do Empreendimento Imobiliário que segue como Anexo II ("Cronograma Físico-Financeiro"). Com base no Cronograma Físico-Financeiro devidamente atualizado ("Cronograma Atualizado") e nas informações pertinentes aos Direitos Creditórios recebidas do Servicer, o Agente de Garantia calculará a projeção da exposição de caixa do Empreendimento Imobiliário para o próximo mês, ou outro período acordado pelas Partes, considerando, inclusive, os demais custos e despesas da Operação componentes da Ordem de Pagamentos ("Exposição de Caixa").

4.5.2. A Exposição de Caixa considerará tanto as despesas e custos a serem incorridos, as receitas a serem recebidas pela Emissora decorrentes dos Direitos Creditórios, quanto eventuais sobras de caixa ainda disponíveis na data base fixada.

4.5.3. O Agente de Garantia solicitará, então, à Debenturista a integralização de Debêntures em valores correspondentes àqueles apurados na Exposição de Caixa para o período em questão e cujos recursos serão liberados à Emissora na forma da Cláusula 4.6 abaixo.

4.5.4. As Partes deverão acompanhar a evolução do consumo pelo Empreendimento Imobiliário dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora de modo que realizem, sempre que necessário para assegurar o regular andamento do Empreendimento Imobiliário, o cálculo da Exposição de Caixa para o próximo período com a respectiva integralização de Debêntures e liberação dos correspondentes valores à Emissora na forma da Cláusula 4.6 abaixo.

4.5.5. Caso o Relatório de Medição e, conseqüentemente, o Cronograma Atualizado aponte que os andamentos das obras e demais providências de desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário estão muito distantes ou díspares daqueles inicialmente estimados conforme Cronograma Físico-Financeiro anexo a esta Escritura, fica desde logo facultado ao Agente de Garantia suspender as chamadas de integralização das Debêntures (e, conseqüentemente, as liberações dos correspondentes recursos na forma da cláusula 4.6 abaixo), e/ou a decretar o vencimento antecipado da dívida representada pelas Debêntures, nos termos da cláusula 14.1 abaixo.

#### Liberação dos Recursos

4.6. A liberação, pelo Agente de Garantia para a Emissora, dos recursos provenientes da integralização das Debêntures ocorrerá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da integralização das Debêntures, mediante depósito na conta corrente nº 154.241-9, agência 4340, mantida junto ao Banco Sicoob de sua titularidade ("Conta Autorizada"), e será a parcela do valor da Exposição de Caixa que corresponda às obras e demais despesas diretas relacionadas ao desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário.

#### Cancelamento

4.7. As Debêntures porventura não integralizadas deverão, ao final do prazo desta Escritura, ou quando da amortização e quitação total dos valores devidos em decorrência desta Escritura, ser canceladas pela Emissora.

### **CLÁUSULA QUINTA – REMUNERAÇÃO**

#### Atualização Monetária

5.1. Sobre o Valor Nominal Unitário de cada Debênture incidirá atualização, a partir da data de integralização da respectiva Debênture, com base na variação do IPCA/IBGE,

5.1.1. A Atualização Monetária será aplicável desde que a variação do IPCA/IBGE seja positiva, devendo a variação negativa ser desconsiderada, de modo que, nesta hipótese, não será realizada correção monetária ("Atualização Monetária").

5.1.2. Os valores correspondentes à Atualização Monetária serão pagos, juntamente com o pagamento da Remuneração das Debêntures, (i) mensalmente, todo dia 15 (quinze) do mês ("Data(s) de Pagamento"); ou (ii) nas datas em que houver pagamento de um resgate ou amortização extraordinária das Debêntures.

5.1.3. A Atualização Monetária devida em cada Data de Pagamento, ou na data de uma amortização ou resgate extraordinário, conforme o caso (representada pela sigla "AM"), será calculada utilizando-se a fórmula abaixo:

#### Atualização Monetária

$$AM = VNa - VNe,$$

Onde:

**AM** = valor unitário da Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento

**VNa**: Valor Nominal Unitário Atualizado de cada Debênture, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C,$$

Onde:

**VNe**: Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

**C** = fator acumulado das variações mensais da Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

Onde:

**NI<sub>k</sub>** = valor do número-índice da Atualização Monetária divulgado no mês anterior ao mês de atualização (e.g. para o mês de atualização outubro, utilizar-se-á o índice divulgado em setembro, que se refere a agosto);

**NI<sub>k-1</sub>** = valor do número-índice da Atualização Monetária divulgado no mês anterior ao mês "k" (e.g. utilizar-se-á o índice divulgado em agosto, que se refere a julho);

**dup** = número de Dias Úteis entre a data da integralização da respectiva Debênture, ou a data em ocorreu o último pagamento da Atualização Monetária, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e

**dut** = número de Dias Úteis entre a data da integralização da respectiva Debênture, ou a data em ocorreu o último pagamento da Atualização Monetária, conforme o caso, inclusive, e a próxima Data de Pagamento, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice da Atualização Monetária, sendo "dut" um número inteiro.

O fator resultante da expressão  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão  $\frac{dup}{dut}$  é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

O fator resultante da expressão  $\frac{NI_k}{NI_{k-1}}$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O número-índice da Atualização Monetária deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

Caso o número-índice da Atualização Monetária ainda não esteja disponível até 05 (cinco) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a última variação mensal positiva da Atualização Monetária referente ao período anterior. A variação positiva será utilizada

provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor da Debênture não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

### Remuneração

5.2. A Remuneração das Debêntures é de 18,02% (dezoito inteiros e dois centésimos por cento) ao ano, capitalizada diariamente, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, a partir da data de integralização da respectiva Debênture.

5.2.1. A Remuneração será devida a partir da data de integralização de cada Debênture e será paga, juntamente com a Atualização Monetária, (i) mensalmente, toda Data de Pagamento; ou (ii) nas datas em que houver pagamento de um resgate ou amortização extraordinária das Debêntures.

5.2.2. A Remuneração devida em cada Data de Pagamento, ou na data de uma amortização ou resgate extraordinário, conforme o caso (representada pela sigla "J"), será calculada utilizando-se a fórmula abaixo:

#### Remuneração

$$J = VNe \times (FJ - 1), \text{ onde:}$$

**J** = valor unitário da Remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

**VNe** = conforme definido acima;

**FJ** = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FJ = (1 + i)^{\frac{\text{dup}}{252}}$$

Onde:

**i** = a Remuneração, conforme indicada no item "xv" da cláusula 2.6 acima, informada com 4 (quatro) casas decimais;

**dup** = Número de Dias Úteis entre a última Data de Pagamento, ou a data do último pagamento de Remuneração no caso de amortização ou resgate, inclusive, e a data de cálculo para o pagamento em questão, exclusive.

## **CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÕES**

### Data de Vencimento

6.1. A Emissora pagará toda a importância devida à título de saldo devedor do valor de principal

das Debêntures até a Data de Vencimento.

6.1.1. O recebimento fora do prazo avençado constituirá mera tolerância, e não afetará o vencimento ou os demais itens e condições desta Escritura, nem importará em novação ou modificação do quanto ora acordado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora.

#### Amortização Extraordinária Compulsória

6.2. A partir da finalização das obras do Empreendimento Imobiliário, com a respectiva obtenção do "Habite-se" e consequente conclusão das liberações de recursos, todos os valores correspondentes aos pagamentos ou aos repasses dos Direitos Creditórios, objeto da Cessão Fiduciária de Créditos, que sobejarem o quanto necessário para fazer frente ao pagamento da Atualização Monetária, da Remuneração e das demais despesas descritas na Ordem De Pagamentos deverão ser utilizados para amortização extraordinária do valor de principal das Debêntures ("Amortização Extraordinária Compulsória").

6.2.1. Caso a Amortização Extraordinária Compulsória não seja suficiente para liquidar a totalidade do saldo devedor desta Escritura no prazo de 12 (doze) meses, contados da obtenção do "Habite-se", haverá o vencimento antecipado da presente Escritura, devendo nesta hipótese a Emitente pagar a totalidade do saldo devedor em aberto, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados do esgotamento de referido prazo de 12 (doze) meses.

#### Amortização Extraordinária Para Reenquadramento da Razão de Garantia

6.3. Caso não verificada, a qualquer tempo em qualquer uma das Datas de Apuração, o cumprimento da Razão de Garantia de que trata a cláusula 9.1 abaixo, a Emissora e/ou Fiadores deverão, em até 3 (três) dias úteis contados do recebimento de notificação do Agente de Garantia neste sentido, realizar a amortização das Debêntures em montante suficiente para reenquadramento da Razão de Garantia ("Amortização Extraordinária Para Reenquadramento da Razão de Garantia").

#### Amortização Extraordinária Facultativa

6.4. Após 12 (doze) meses contados da Data de Emissão a Emissora poderá, a seu exclusivo critério e sem ônus ou penalidades, amortizar parcialmente ou totalmente as Debêntures além do quanto será amortizado à título de Amortização Extraordinária Compulsória, desde que não esteja inadimplente com as obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura ("Amortização Extraordinária Facultativa").

6.4.1. A Amortização Extraordinária Facultativa deverá ser informada à Debenturista, mediante notificação escrita, com um prazo mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência da data na qual será efetivada e somente poderá ser realizada nas Datas de Pagamento.

#### Pagamento Antecipado

6.5. Caso a Emissora venha a requerer, total ou parcialmente, o pagamento antecipado dos valores decorrentes da presente Debênture antes do 12º (décimo segundo) mês contado da Data de Emissão, será devida multa para a Debenturista equivalente a 3% (três por cento) do Valor de Principal objeto do pagamento antecipado.

Disposições Comuns

6.6. Em qualquer das hipóteses de amortização ou pagamento antecipado total das Debêntures, a Debenturista continuará tendo direito ao recebimento das amortizações, da Atualização Monetária e da Remuneração devidas enquanto não efetivamente pago o valor da quitação integral das Debêntures.

**CLÁUSULA SÉTIMA – PAGAMENTOS E ENCARGOS MORATÓRIOS**

7.1. As Debêntures serão devidas e pagas pela Emissora na Conta Centralizadora.

7.2. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação até o primeiro dia útil subsequente, se a data de vencimento coincidir com sábado, domingo ou feriado nacional, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

7.3. Na hipótese de a Emissora não efetuar, total ou parcialmente, o pagamento da Atualização Monetária, da Remuneração e/ou amortização das Debêntures nas respectivas datas devidas, ficará a Emissora automaticamente constituída em mora, independentemente de vir esta a receber qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial e/ou extrajudicial e sobre os valores não pagos, devidamente acrescidos da Atualização Monetária e da Remuneração, incidirão, sem prejuízo de outras consequências previstas nesta Escritura, (i) multa de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados em bases *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento ("Encargos Moratórios").

**CLÁUSULA OITAVA - CONTA CENTRALIZADORA E MECÂNICA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS**

8.1. Na Conta Centralizadora serão regularmente depositados:

- (i) a totalidade dos recursos provenientes dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente, e
- (ii) a totalidade dos recursos provenientes da integralização das Debêntures.

8.1.1. Por sua vez, os recursos disponíveis na Conta Centralizadora, inclusive aqueles provenientes da integralização das Debêntures, serão utilizados para satisfazer as seguintes obrigações/destinações, na seguinte ordem de prioridade ("Ordem de Pagamentos"):

- (i) pagamento dos prestadores de serviços e demais custos relacionados à presente Operação financeira, conforme definidos na Cláusula Nona abaixo;
- (ii) pagamento de multas, juros de mora e eventuais outros encargos devidos pela Emissora em relação às Debêntures;
- (iii) pagamento da Atualização Monetária e da Remuneração das Debêntures;
- (iv) pagamento da Amortização Extraordinária Compulsória;
- (v) composição ou recomposição do Fundo de Reserva; E
- (vi) pagamento da Amortização Extraordinária Para Reenquadramento da Razão de Garantia; e
- (vii) a liberação de recursos da integralização das Debêntures para a Emissora na forma da cláusula 4.6 acima.

8.2. A Emissora se compromete a cumprir os termos do Contrato de Servicing e prestar todas as informações necessárias para que o Servicer e o Agente de Garantia tenham todas as informações, a todo tempo e com total transparência, que permitam acompanhar, calcular, mensurar e monitorar os Direitos Creditórios.

8.3. Os recursos depositados na Conta Centralizadora serão mantidos como disponibilidade em conta ou poderão ser aplicados pelo Agente de Garantia em: (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) certificados e recibos de depósito bancário de emissão das seguintes instituições financeiras: Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A. ou Banco Santander (Brasil) S.A., em ambos os casos com liquidez diária; e/ou (iii) em fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito, nos termos dos normativos das instituições reguladoras ("Aplicações Financeiras Permitidas").

8.4.1. Em nenhuma hipótese o Agente de Garantia assegura qualquer garantia mínima de rentabilidade e tampouco será responsabilizado por eventuais perdas ou prejuízos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

#### **CLÁUSULA NONA – DESPESAS DA OPERAÇÃO**

9.1. As despesas abaixo listadas, desde que razoáveis, justificadas e comprovadamente relacionadas à Operação, serão de responsabilidade da Emissora que deverá suportá-las, sem prejuízo de poderem ser satisfeitas com a utilização, pelo Agente de Garantia, dos recursos disponíveis na Conta Centralizadora:

- a) todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas, publicações e emolumentos decorrentes da estruturação e viabilização da Emissão, inclusive as despesas com honorários dos assessores legais, registro das Debêntures na CETIP, entre outras;
- b) todas e quaisquer despesas, honorários, encargos, custas e emolumentos necessários para manutenção da presente Operação, inclusive as despesas com serviços do Servicer, do Agente de Garantia, manutenção do registro das Debêntures na CETIP, consultores especializados (por Exemplo empresa responsável pela medição das obras), entre outras;
- c) averbações e transferências em cartório de registro de títulos e documentos, de registros de imóveis, e/ou em juntas comerciais;
- d) publicações em jornais ou periódicos conforme exigidas pela legislação vigente;
- e) a totalidade dos honorários advocatícios, terceiros especialistas, custas judiciais, taxas judiciárias, ônus sucumbenciais e outros custos e despesas para resguardar ou para fazer valer os interesses, prerrogativas ou direitos da Debenturista;
- f) todas e quaisquer despesas com a excussão de garantias e todos os custos, emolumentos, tributos e despesas relacionadas;
- g) a totalidade das despesas de cobrança bancária;
- h) a totalidade das despesas de viagem e locomoção de qualquer agente envolvido na Emissão e manutenção da Operação; e
- i) a totalidade de qualquer tipo de tributo que venha incidir sobre a Emissão, exceto aqueles cujo responsável tributário sejam os titulares das Debêntures.

9.2. Caso a Debenturista venha a arcar com quaisquer despesas devidas pela Emissora, o Agente de Garantia poderá utilizar os recursos da Conta Centralizadora para reembolsar a Debenturista,

ou poderá solicitar à Emissora o reembolso de tais despesas acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento, que deverá ser realizado dentro de um prazo máximo de 2 (dois) dias úteis contados da respectiva solicitação.

#### CLÁUSULA DÉCIMA – RAZÃO DE GARANTIA

10.1. Até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas, sob pena de ensejar a Amortização Extraordinária Para Reenquadramento da Razão de Garantia de que trata a cláusula 6.3 acima, (i) o valor presente do saldo devedor da totalidade dos Direitos Creditórios, apurado nas Data de Apuração (ii) descontados à taxa de juros da Remuneração e somados ao valor do estoque conforme abaixo, deve ser equivalente a, pelo menos, (iii) 130% (cento e trinta por cento) do (a) saldo devedor das Debêntures posicionado no último dia do mesmo mês em que tal apuração é realizada, (b) subtraídos dos valores integrantes do Fundo de Reserva ("Razão de Garantia"). Para facilitar o entendimento, a fórmula abaixo será utilizada para a verificação do cumprimento da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor:

$$VP(DC_{EL}) + Est \geq RG_{SD} \times (SD_{DEB})$$

Onde:

*VP = Valor Presente à Taxa de Juros*

*Est = Soma por tipologia de: metragem das Unidades em Estoque x 70% x Média do preço/m<sup>2</sup> das últimas 5 vendas de cada tipologia*

*DC<sub>EL</sub> = Direitos Creditórios elegíveis*

*RG<sub>SD</sub> = Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor*

*SD<sub>DEB</sub> = Saldo devedor das Debentures, menos o valor do Fundo de Reserva*

10.1.1. O cálculo da Razão Mínima de Garantia do Saldo Devedor considerará apenas os seguintes Direitos Creditórios ("Direitos Creditórios Elegíveis"): 

- a) que não tenham 3 (três) ou mais parcelas vencidas e não pagas;
- b) que não tenham nenhuma parcela em atraso por mais de 90 (noventa) dias;
- c) que sejam oriundos da comercialização das unidades do Empreendimento Imobiliário e ter o respectivo contrato devidamente celebrado;
- d) os Direitos Creditórios dos 10 (dez) maiores devedores individuais que não ultrapassem 20% (vinte por cento) do volume total dos Direitos Creditórios; E
- e) os Direitos Creditórios de pessoas físicas (natural) ou jurídicas pertencentes ao grupo econômico da Emissora que não ultrapassem 10% (dez por cento) do volume total dos Direitos Creditórios 

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIAS

11.1. Em garantia do pagamento de todas as obrigações decorrentes da presente Escritura e dos demais Documentos da Operação, inclusive os custos e despesas de que trata a Cláusula Oitava ("Obrigações Garantidas") são constituídas as seguintes garantias ("Garantias"): 

- a) a Cessão Fiduciária de Créditos;
- b) a Alienação Fiduciária de Ações;
- c) Fundo de Reserva, nos termos da cláusula 11.2 abaixo;
- d) Fiança, nos termos da cláusula 11.3 abaixo; 

Fundo de Reserva

11.2. Deverá ser constituído e mantido na Conta Centralizadora um fundo de reserva ("Fundo de Reserva") correspondente as 2 (duas) próximas parcelas de pagamento da Atualização Monetária e da Remuneração, sendo certo que inicialmente, a partir dos recursos provenientes da integralização das Debêntures, será constituído referido fundo o montante mínimo equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

11.2.1. Obriga-se a Emissora e/ou os Fiadores a recomponem o Fundo de Reserva sempre que necessário, mediante envio de prévia notificação pelo Agente de Garantia, informando o montante que deverá depositado na Conta Centralizadora para referida recomposição, que deverá ocorrer no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da referida notificação.

11.2.2. A verificação do Fundo de Reserva será realizada mensalmente, pelo Agente de Garantia, até o 2º (segundo) dia útil do mês imediatamente subsequente ao mês de verificação.

Fiança

11.3. Os Fiadores comparecem à presente Escritura para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de suas assinaturas neste instrumento, na condição de solidariamente coobrigados e principais pagadores, com a Emissora, por todas as Obrigações Garantidas ("Fiança").

11.3.1. Os Fiadores se comprometem a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e 794 da Lei nº 13.105/2015, declarando, neste ato, não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhes impeça de assumir a Fiança.

11.3.2. Os Fiadores declaram estar cientes e de acordo com todos os termos, condições e responsabilidades advindas desta Escritura e dos demais Documentos da Operação, permanecendo válida a Fiança até a data em que for constatado pelo Agente de Garantia o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, data na qual será devidamente extinta.

11.3.3. Nenhuma objeção ou oposição da Emissora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelos Fiadores com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações decorrentes da Fiança.

11.3.4. Os Fiadores concordam que não exercerão qualquer direito que possam adquirir por sub-rogação nos termos da Fiança, nem deverão requerer qualquer contribuição e/ou reembolso da Emissora com relação às Obrigações Garantidas satisfeitas por eles, até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

12.1. Até a Data de Vencimento, a Emissora, sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura, se obriga a:

- (i) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu regular funcionamento, efetuando toda e qualquer medida e pagamento necessários para tanto;
- (ii) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento, no que for materialmente relevante;
- (iii) fazer com que seu(s) representante(s) compareça(m) às AGD, sempre que solicitado pela Debenturista, mediante comunicação prévia com 30 (trinta) dias de antecedência da data de realização da referida AGD;
- (iv) proceder à publicidade de suas informações econômico-financeiras, se exigido e nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- (v) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (vi) divulgar suas demonstrações financeiras à Debenturista, ao menos anualmente, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, se exigido e nos termos da Lei das Sociedade por Ações; e
- (vii) manter vigente a todo tempo enquanto não resgatadas ou quitadas a totalidades das Debentures e das Obrigações Garantidas, seguro de obra pertinente ao Empreendimento Imobiliário e que contemple risco civil e de engenharia, o qual deve ser feito com seguradora de primeira linha;
- (viii) promover o controle tecnológico do concreto utilizado nas obras do Empreendimento Imobiliário, o qual deve ser realizado por uma das seguintes empresas, ou outra desde que previamente aprovada pela Debenturista: Falcão Bauer, Concreteste ou Concremat;
- (ix) realizar, no prazo de 30 (trinta) dias contados da Data de Emissão, teste de carga das estacas das obras do Empreendimento Imobiliário, o qual deve ser realizado por empresa previamente aprovada pela Debenturista;
- (x) manter como única e exclusiva atividade da Emissora a realização e desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário.

#### **CLÁUSULA DECIMA TERCEIRA- DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA**

13.1. A Emissora presta, na presente data, as seguintes declarações e garantias à Debenturista, responsabilizando-se pela sua veracidade, completude, precisão e regularidade:

- (i) Existência e Forma Societária: É sociedade validamente constituída e existente de acordo com a legislação brasileira, estando habilitada a conduzir seus negócios, como atualmente os tem conduzido, e possui todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para exercer suas atividades;
- (ii) Poderes: Tem todos os direitos, poderes e autoridade necessários e plena capacidade legal para celebrar esta e cumprir as suas obrigações daqui decorrentes, bem como para

- efetuar a Emissão e consumir todas as operações aqui previstas, tendo sido praticados todos os atos necessários e obtidas todas as autorizações necessárias para a Emissão;
- (iii) Ausência de Conflito ou de Inadimplemento: Inexiste qualquer impedimento legal ou contratual para a efetivação desta Escritura e da Emissão, as quais não ocasionarão nem resultarão: (a) no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de qualquer dos seus contratos, acordos ou compromissos; ou (b) na rescisão de qualquer um desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações;
- (iv) Obrigação Válida: Esta Escritura ou qualquer outro instrumento que tenha sido entregue ou celebrado em decorrência dela constituem obrigações legais, válidas e vinculantes, exequível contra si de acordo com seus termos. A celebração desta Escritura e a consumação das operações aqui previstas não estão sujeitas a qualquer autorização ou ordem de qualquer autoridade governamental, ente público ou qualquer outra pessoa ou entidade, exceto quanto ao registro desta Escritura na Junta Comercial competente;
- (v) Capital Social e Titularidade: A Emissora tem, na presente data, capital social total subscrito e integralizado no valor de R\$ R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais), divididos em 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal. Todas as ações foram validamente emitidas, subscritas e integralizadas e encontram-se devidamente registradas nos livros, demonstrações financeiras e registros apropriados, e estão livres e desembaraçadas de todo e qualquer gravame ou ônus;
- (vi) Ausência de Passivos não Divulgados ou Divulgados Indevidamente: Desde a data de sua constituição até esta data, não tem conhecimento de qualquer obrigação, responsabilidade, irregularidade ou passivo, de qualquer natureza, contingente ou não, que não esteja refletido ou que não esteja devidamente provisionado em suas demonstrações financeiras e que possam impactar na solvabilidade das obrigações pecuniárias assumidas na presente Escritura;
- (vii) Obrigação ou Contingência: Não tem conhecimento de nenhuma obrigação ou contingência sua, de qualquer natureza, incluindo, sem limitação, as de natureza cível, trabalhista, fiscal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória, decorrente de fato, ato ou omissão cujo fato gerador tenha ocorrido até esta data, e que, de qualquer forma, tenha criado ou possa criar quaisquer perdas ou contingências não refletidas ou indevidamente refletidas nas suas demonstrações financeiras, e que possam impactar na solvabilidade das obrigações pecuniárias assumidas na presente Escritura;
- (viii) Observância de Leis: Cumpriu, e continua cumprindo, todas as leis, normas e regulamentos, portarias, decisões judiciais ou administrativas de qualquer ente público ou autoridade governamental;
- (ix) Matérias Ambientais: Não tem conhecimento de qualquer demanda administrativa ou judicial pendente ou potencial contra si, questionando a não observância de qualquer lei, norma ou regulamentação de matéria ambiental;
- (x) Tributos: Pagou, e continua pagando, todos os tributos devidos e desconhece a existência de qualquer auto de infração, procedimento administrativo, processo judicial ou reivindicação de lançamento, cobrança ou fiscalização relativamente a tributos.

Apresentou e continua apresentando: (a) todas as declarações de tributos que devem ser apresentados relativamente a períodos fiscais que antecedem ou terminem nesta data; e (b) todas as informações exigidas pela Secretaria da Receita Federal, Ministério do Trabalho, Caixa Econômica Federal, INSS ou demais órgãos/entidades;

- (xi) Procedimentos: Desconhece a existência de qualquer processo judicial, administrativo ou arbitral, de natureza cível, penal ou fiscal, contra si ou por si promovidos que possam afetar a Operação. Não há também quaisquer fatos conhecidos que façam com que tais processos sejam esperados;
- (xii) Não corrupção: Não realiza, nem autoriza seus administradores a realizar, quaisquer atos de corrupção.
- (xiii) Omissão: Não omitiu nenhum fato de qualquer natureza que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na sua situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Debenturista.

13.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente a Debenturista caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – VENCIMENTO ANTECIPADO**

14.1. A dívida contida na presente Escritura poderá ser considerada antecipadamente vencida e desde logo exigível, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos ("Vencimento Antecipado"):

- i) inadimplemento, pela Emissora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária estabelecida nesta Escritura, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias da data em que se tornou devida;
- ii) ocorrência das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- iii) decretação de falência, pedido de autofalência, deferimento do pedido de falência formulado por terceiros e não elidido no prazo legal, deferimento do pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial ou liquidação, dissolução ou extinção, da Emissora;
- iv) protestos de títulos contra a Emissora, cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior ao equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da data em que a Emissora teve ciência da respectiva ocorrência;
- v) caso a Emissora seja demandada em processos de execução cujo valor, individual ou em conjunto, seja superior ao equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e nos quais não promova a garantia do juízo ou a liquidação da dívida no prazo estipulado judicialmente;

- vi) caso a Emissora descumpra quaisquer obrigações assumidas junto a terceiros e que não digam respeito a esta Escritura ou aos demais Documentos da Operação, cujo valor individual ou agregado seja superior ao equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
- vii) caso ocorra o vencimento antecipado de quaisquer obrigações assumidas junto a terceiros e que não digam respeito a esta Escritura ou aos demais Documentos da Operação, cujo valor individual ou agregado seja superior ao equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
- viii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Emissora em valor unitário ou agregado superior ao equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais);
- ix) caso a Emissora transfira ou por qualquer forma ceda ou prometa ceder a terceiros os direitos e obrigações assumidos nos termos desta Escritura;
- x) venda ou transferência de ativos relevantes da Emissora, de valor superior ao equivalente a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), exceto no caso de comercialização de unidades do Empreendimento Imobiliário;
- xi) descumprimento pela Emissora, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Escritura e/ou nos Documentos da Operação, respeitando eventuais prazos de cura estabelecidos nos referidos contratos;
- xii) se for movida qualquer medida judicial, extrajudicial ou administrativa, que, justificadamente, possa afetar as Garantias, caso estas medidas não sejam saneadas em até 30 (trinta) dias úteis contados de sua ocorrência;
- xiii) modificação, direto ou indireta, do quadro de sócios da Emissora sem o consentimento prévio por escrito da Debenturista, ou seus cessionários;
- xiv) cisão, fusão ou ainda, incorporação da Emissora sem a prévia anuência da Debenturista ou seus cessionários;
- xv) não pagamento pela Emissora, no prazo e na forma devidos, das despesas previstas na Cláusula Nona desta Escritura;
- xvi) caso qualquer das declarações prestadas nesta Escritura provar-se falsas, incorretas ou enganosas;
- xvii) caso a Debenturista venha a solicitar, por escrito, informações e/ou esclarecimentos a respeito de apontamentos que constem ou que venham a constar em qualquer certidão que vier a ser solicitada pela Debenturista, sem que a Emissora, apresente os respectivos esclarecimentos no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da solicitação;
- xviii) não comprovação pela Emissora, até 31 de janeiro de 2022, da conclusão de 100% (cem por cento) das obras de desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário;
- xix) caso, a qualquer momento, não seja realizado o envio diário de extrato de contas bancárias e/ou permissão de acesso para visualização de contas bancárias de titularidade

- da Emissora e/ou de qualquer sociedade relacionada à Emissora ou ao Empreendimento Imobiliário, conforme solicitação da Debenturista ou do Agente de Garantia;
- xx) caso não seja encaminhado pela Emissora: (i) mensalmente, relatório de despesas operacionais, por meio de extratos de contas bancárias da Emissora; ou (ii) mensalmente, relatório de receitas e despesas da Emissora;
  - xxi) caso não seja apresentado, quando solicitado pelo Agente de Garantia, nota fiscal referente ao pagamento dos prestadores de serviço contratados para a presente Operação;
  - xxii) caso, a critério da Debenturista, não seja apresentada auditoria contábil e fiscal da Emissora em termos satisfatórios em até 6 (seis) meses a contar da presente data;
  - xxiii) caso não sejam enviadas mensalmente as demonstrações financeiras e fiscais da Emissora, pela empresa de contabilidade contratada, de maneira satisfatória, a critério da Debenturista;
  - xxiv) caso não se verifique a destinação dos recursos previstas na presente Escritura;
  - xxv) caso sejam distribuídos dividendos e/ou realizadas quaisquer outras formas de retirada de caixa da Emissora, incluindo mútuos e outras operações financeiras similares, de modo que, a critério da Debenturista, possa prejudicar o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, e/ou que se valham de recursos provenientes da comercialização das unidades do Empreendimento Imobiliário e/ou provenientes da presente Escritura;
  - xxvi) caso, a qualquer momento, a Emissora não mantenha contratada empresa de comercialização especializada no segmento do Empreendimento Imobiliário supracitado para promover e realizar as vendas das respectivas unidades;
  - xxvii) caso não seja enviada pela Emissora, sempre que solicitada pela Debenturista, toda e qualquer documentação de natureza contábil, societária e/ou fiscal referente à Emissora, tais como, mas não se limitando, às demonstrações financeiras e contrato social de referidas sociedades;
  - xxviii) caso não sejam enviadas pelos Fiadores, sempre que solicitadas pela Debenturista, toda e qualquer documentação referente às declarações de imposto de renda dos Fiadores;
  - xxix) caso a Emissora deixe de enviar à Debenturista, no prazo por esta estipulado, planilha contendo a classificação de todas as despesas mensais pagas pela Emissora, divididas por centro de controle;
  - xxx) caso a Emissora venha a praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social, com esta Escritura ou com os demais Documentos da Operação;
  - xxxi) caso a Emissora, bem como suas respectivas empresas afiliadas, sócios, administradores, funcionários, empregados, ou qualquer pessoa a eles ligadas, sejam implicadas em inquéritos civis ou criminais, ou sejam processadas ou condenadas por crime e/ou violação da legislação socioambiental (em especial, mas sem limitação, no que diz respeito ao combate à exploração de trabalho infantil, da prostituição ou de trabalho

escravo e/ou aos danos ao meio ambiente) e/ou da legislação de combate à corrupção e/ou à lavagem de dinheiro (principalmente, mas sem limitação, a Lei n.º 8.429, de 02 de junho de 1992, conforme alterada e Lei n.º 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada), ou de qualquer maneira sejam implicadas em situações que possam vir a denegrir o nome, marca ou imagem do Debenturista e seus cotistas, gestores ou administradores;

- xxxii) caso a Emissora contrate outros financiamentos ou operações de captação de recursos de qualquer natureza que não a presente Operação;
- xxxiii) caso seja verificado, nos termos da cláusula 4.5.5 acima, que os andamentos das obras e demais providências de desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário estão muito distantes ou díspares daqueles inicialmente estimados no Cronograma Físico-Financeiro.

14.2. Na ocorrência de qualquer dos eventos descritos na cláusula 14.1 acima, a Debenturista deverá notificar a Emissora para regularizar a pendência no prazo de 30 (trinta) dias ou apresentar suas justificativas por escrito.

14.2.1. Caso a Emissora apresente suas justificativas por escrito, a Debenturista terá 30 (trintas) dias contados do recebimento das justificativas para se manifestar sobre a manutenção ou não do vencimento antecipado.

14.2.2. Caso a Debenturista não se manifeste no prazo supramencionado, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como a manutenção do vencimento antecipado da dívida.

14.3. Em qualquer hipótese de Vencimento Antecipado, a Emissora e/ou os Fiadores deverão pagar, no prazo de até 2 (dois) dias úteis a contar do encerramento dos procedimentos previstos na cláusula 14.2 acima, o saldo devedor das Debêntures, somados a todos os outros valores devidos por ocasião da Operação (tais como custos e despesas) e dos Documentos da Operação, bem como da Atualização Monetária e da Remuneração até o efetivo pagamento, e acrescidos de multa de 2% (dois por cento) ("Multa de Vencimento Antecipado").

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA**

15.1. Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral com a presença da Emissora, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse.

15.2. As Assembleias Gerais do Debenturista ("AGD") poderão ser convocadas pela Emissora ou pelo Debenturista.

15.3. As AGD instalar-se-ão com a presença do Debenturista.

15.4. A presidência e a secretaria das AGD caberão a quem o Debenturista indicar.

15.5. Nas deliberações das AGD, a cada uma das Debêntures em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, debenturista ou não. As matérias deverão ser aprovadas pelo Debenturista, único titular das Debêntures.

15.6. Para os fins desta Escritura, "Debêntures em circulação" significa todas as Debêntures subscritas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e aquelas pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Emissora; (ii) a qualquer controladora, controlada e/ou coligada da Emissora; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro ou sócio da Emissora ou das demais pessoas mencionadas nos itens anteriores, bem como seus cônjuges, companheiros ou parentes até o 03º (terceiro) grau de qualquer.

15.7. As deliberações tomadas pelos Debenturista serão válidas e eficazes perante a Emissora e possuirão eficácia imediata, caso não disposto de forma diversa pelo Debenturista.

15.8. Aplica-se à AGD, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PAGAMENTO DE TRIBUTOS**

16.1. Com base na legislação fiscal vigente à época da assinatura desta Escritura, sobre a presente Emissão as Partes entendem não incidem quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais.

16.2. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre a Emissão, deverá ser avaliado o fato gerador de tal tributo para identificar o responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos.

16.2.1. Caso o responsável por tal pagamento seja a Emissora, esta deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. A responsabilidade da Emissora é restrita ao acréscimo dos custos dos tributos supramencionados aos pagamentos realizados, permanecendo a responsabilidade tributária de cada uma das Partes de acordo com o estabelecido na legislação pertinente.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

17.1. O descumprimento de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura, respeitadas as penalidades específicas, acarretará à parte infratora cumulativamente multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total desta Emissão, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata die*, sobre o mesmo valor.

17.2. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações com a Emissora e com os Fiadores feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando entregues por serviço de correio eletrônico ou, na impossibilidade deste, por meio de correio, quando do recebimento nos seguintes endereços:

**Para a Emissora:**

**Residencial Haus Garten SPE S.A.**

Endereço: Rua Rui Barbosa, 85

At.: Ademir Scobin Grigoli

Telefone: (44) 3224-6072

E-mail: scobin@scobinengenharia.com.br

**Para a Debenturista:**

**Hectare I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado**

Endereço: Rua Fidêncio Ramos, 195, conj. 71

At.: Lucas Elmor

Telefone: (11) 2657-4518

E-mail: gestao@hectarecapital.com.br

**Para o Agente de Garantia:**

**Securitas Serviços fiduciários LTDA**

Endereço: Rua Estados Unidos, 548, casa 01, 2º andar

At. Fabiana Xavier

Telefone: (11) 3849-7766

E-mail: financeiro@securitasag.com.br

**Para os Fiadores:**

**EDIFICAÇÕES PROJETOS E CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA.**

**ADEMIR SCOBIN GRIGOLI**

**JOÃO PAULO GOMES GRIGOLI**

**LUÍS ANDRÉ SCOBIN GRIGOLI**

**LUÍS CARLOS GOMES GRIGOLI**

Endereço: Avenida Cerro Azul, nº 2.507, Maringá/PR, CEP 87010-000

At.: Ademir Scobin Grigoli

Telefone: (44) 3224-6072

E-mail: scobin@scobinengenharia.com.br

17.2.1. Todos os atos e decisões relevantes decorrentes desta Escritura que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses da Debenturista, deverão ser comunicados à Debenturista no endereço acima informado, sendo dispensada a publicação em jornal.

17.3. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição desta Escritura terá efeito, salvo se acordado por escrito entre a Emissora, os Fiadores e a Debenturista.

17.4. Esta Escritura e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do Código de Processo Civil.

17.5. Se qualquer disposição desta Escritura for considerada nula, inexecutável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição será conseqüentemente afetada. Da mesma forma, todas as demais disposições desta Escritura deverão permanecer válidas e exequíveis como se tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante não fosse parte deste instrumento. Nesse caso, a Emissora compromete-se a negociar com a Debenturista a substituição de tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante.

17.6. O não exercício de qualquer direito decorrente desta Escritura por qualquer Parte não constituirá renúncia de tal direito.

17.7. Esta Escritura vincula a Emissora e os seus respectivos sucessores e cessionários.



17.8. A presente Escritura integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

17.9. A partir da data de assinatura desta Escritura e salvo os casos em que a Debenturista tiver agido com dolo, a Emissora e suas subsidiárias obrigam-se a indenizar e manter a Debenturista indene, nos limites de suas respectivas responsabilidades, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Debenturista originados de ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações prestadas pela Emissora e suas subsidiárias, conforme o caso, nos Documentos da Operação; (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa da Emissora conforme o caso; (iii) demandas, ações ou processos promovidos para discussão dos créditos decorrentes da presente Escritura; ou (iv) ressarcimento de despesas, referentes ao cumprimento de obrigações da própria Emissora e suas subsidiárias, conforme o caso ("Obrigações Adicionais").

17.9.1. Sem prejuízo da obrigação assumida acima, a Emissora e suas subsidiárias obrigam-se a fornecer tempestivamente os documentos e informações de que dispõem e que sejam necessários para defesa dos interesses da Debenturista contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados no item 17.9 acima.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS**

18.1. Os termos e condições desta Escritura devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

18.2. As Partes envidarão seus melhores esforços para alcançar um acordo sobre uma disputa, controvérsia ou demanda oriunda, ou relacionada ao presente instrumento, incluindo, sem limitação, qualquer questão relacionada com a existência, validade, rescisão ou violação do presente instrumento.

18.3. As Partes desde já convencionam que toda e qualquer controvérsia será obrigatória, exclusiva e definitivamente resolvida por meio de arbitragem, a ser instituída e processada de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("Câmara") por três árbitros, indicados de acordo com citado Regulamento. A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral caberão à Câmara. O procedimento arbitral terá: (i) lugar na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral; (ii) como idioma oficial o português; e (iii) como lei aplicável a da República Federativa do Brasil. As Partes resolvem, de comum acordo que, para dirimir litígios, a Câmara deverá adotar primeiro as cláusulas deste instrumento e, na omissão, utilizará o disposto na legislação brasileira. Ressalta-se que no caso de conflito entre as normas prevalecerá o previsto neste instrumento.

18.3.1. A Parte interessada em iniciar o procedimento de arbitragem notificará a Câmara sobre sua intenção de começar um procedimento de arbitragem e, ao mesmo tempo, notificará também a outra parte, sujeito às normas da Câmara.

18.3.2. A sentença da arbitragem será pronunciada após a conclusão do procedimento, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, segundo os requisitos da Lei nº 9.307/96 (Lei de Arbitragem Brasileira). Exceto conforme previsto na lei acima mencionada, nenhum

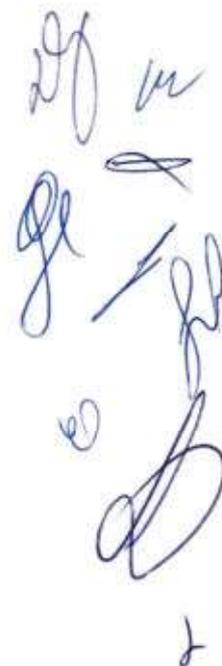
recurso será interposto contra a sentença de arbitragem, a qual terá, para as Partes, o valor de uma decisão final e inapelável.

18.4. Não obstante as disposições estabelecidas acima, as Partes não estão impedidas de buscar medidas cautelares no foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo (ou qualquer outro remédio legal que não possa ser obtido segundo a Lei nº 9.307/96, incluindo, entre outras, a proteção específica fornecida pelo artigo 461 do Código de Processo Civil), cuja concessão seja considerada essencial o procedimento arbitral e a tutela de seus direitos. As partes reconhecem que a necessidade de buscar qualquer medida cautelar junto a uma autoridade judicial competente não é incompatível com a escolha de uma corte de arbitragem, nem constituirá uma renúncia com relação à sua execução e/ou sujeição aos procedimentos de arbitragem.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 06 (seis) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo subscritas.

São Paulo, 04 de fevereiro de 2020

*[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]  
[Página de assinaturas a seguir]*



(Página de assinaturas 1/2 da 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 04 de fevereiro de 2020)

<p>Por: </p> <p><b>RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A.</b></p>	<p>Por: </p> <p><b>HECTARE I FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO</b>                  RG: 13.149.362-9                  CPF: 124.849.017-71</p> <p>Por: <b>Andre Luiz Segurado Catrocchio</b>                  RG: 35.485.631-5                  CPF: 326.151.858-88</p>
<p>Por: <b>Marcus Castro</b></p> <p><b>Marcus Castro</b>                  RG: 33.541.806-5                  CPF: 349.960.078-18</p> <p><b>SECURITAS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.</b></p>	<p>Por: </p> <p><b>EDIFICAÇÕES PROJETOS E CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA</b></p>
<p>Por: </p> <p><b>ADEMIR SCOBIN GRIGOLI</b></p>	<p>Por: </p> <p><b>JOÃO PAULO GOMES GRIGOLI</b></p>

TABELÃO OLIVEIRA LIMA  
 15ª Cartório de Notas  
 Bel. João Roberto de Oliveira Lima

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005  
 Vila Olímpia - Esquina com 7ª Rua Funchal - São Paulo - SP  
 PABX: (11) 3058-8100 - www.15notas.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA COM VALOR ECONÔMICO a(s) Firma(s) de: MARCUS FELIPE BRITO CASTRO, LUCAS FERNANDES ELMOR e ANDRE LUIZ SEGURADO CATROCCHIO, a qual confere com padrão depositado em cartório. São Paulo/SP, 06/12/2020 - 12:30:42

Em Testemunho da verdade, Total R\$ 29,55  
 ALEXANDRE DEBASSO DA SILVA NETO - ESCRIVENTE  
 Etiqueta: 2680491 Selos: AR 514587 AR 341274 AER37642

40. TABELÃO DE NOTAS

Jose Carlos Fratti  
 Tabelião

Av. XV de Novembro, 506 - Centro  
 Fone: (41) 3028-5451 - Maringá-PR

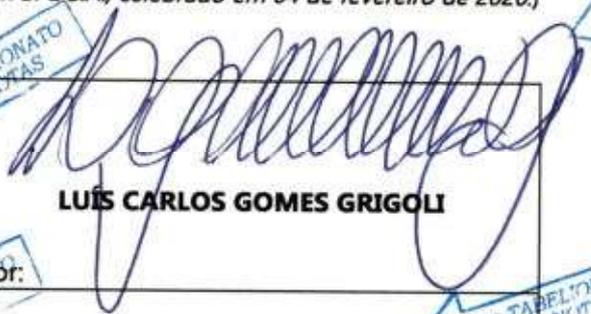
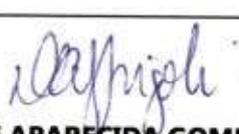
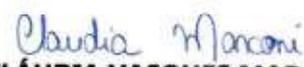
FUNARPEN - SELLO DIGITAL  
 RCEAS: 15699 - URSXJ - 03799 - PR3Dc  
 Consulte esse selo em:  
<http://funarpen.com.br>

RECONHEÇO e dou fe(a)s firma(s) de:  
 I 30118003 - LUCAS FERNANDES ELMOR  
 I 30118003 - ANDRE LUIZ SEGURADO CATROCCHIO  
 I 30118003 - MARCUS FELIPE BRITO CASTRO  
 POR SEMELHANÇA

Em Testemunho da verdade,  
 ALEXANDRE DEBASSO DA SILVA NETO - ESCRIVENTE  
 003 - ALEXANDRE DEBASSO DA SILVA NETO - ESCRIVENTE  
 SUBSTITUIVA



(Página de assinaturas 2/2 da 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 04 de fevereiro de 2020)

 <b>LUIS ANDRÉ SCOBIN GRIGOLI</b> Por:	 <b>LUIS CARLOS GOMES GRIGOLI</b> Por:
 <b>DIRCE APARECIDA GOMES GRIGOLI</b> Por:	 <b>CLÁUDIA VASQUES MARCONI GRIGOLI</b> Por:

Testemunhas:

1.   
 Nome: GEAN FELIX DA SILVA  
 CPF: 000.940.599-99

2. \_\_\_\_\_  
 Nome: \_\_\_\_\_  
 CPF: \_\_\_\_\_

**40. TABELIONATO DE NOTAS**  
 Jose Carlos Fratti  
 Tabelião  
 Av XV. de Novembro, 506 - Centro  
 Fone: (44) 3028-5451 - Maringa-PR

---

IFUNARPEN - SELO DIGITAL  
 DEcEnS . N8f9v . WzsXr - ZRcv9 . P3eNk  
 Consulte esse selo em:  
<http://funarpen.com.br>

---

RECONHECO e dou fe(a)s firma(s) de:  
 [3hRT1d00]-LUIS ANDRE GOMES GRIGOLI.....  
 [3hRT1d08]-LUIS CARLOS GOMES GRIGOLI....  
 [3hRT4R88]-DIRCE APARECIDA GOMES GRIGOLI  
 [3hRT1w08]-CLAUDIA VASQUES MARCONI.....  
 GRIGOLI.....

por SEMELHANÇA

Em testemunho da verdade.  
 MARINGÁ, 10 de Fevereiro de 2020

  
 003-JAEL MARCONI  
 SUBSTITUTO

**ANEXO I  
BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

<b>DATA:</b> 04 de fevereiro de 2020	<b>BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES NÃO CONVERSÍVEL EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL DA RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A.</b>	<b>Nº: [-]</b>
Via		
Para os fins deste boletim de subscrição (" <u>Boletim de Subscrição</u> "), adotam-se as definições constantes no Instrumento Particular de Escritura de Primeira Emissão Privada de Debêntures Não Conversível em Ações, da Espécie Com Garantia Real, da RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A. firmado em 04 de fevereiro de 2020 (" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ").		
<b>EMISSORA</b>		

Emissora:	<b>[RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A.]</b>
-----------	---

<b>CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>						
Dados da Emissão			Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Nominal Global
Local	Data	Emissão			R\$	R\$
São Paulo - SP	<i>Emissão:</i> 04/02/2020 <i>Vencimento Final:</i> 04/08/2022	1ª	1ª	11.475 (onze mil quatrocentos e setenta e cinco)	R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.	R\$ 11.475.000,00 (onze milhões quatrocentos e setenta e cinco mil reais) (" <u>Valor de Principal</u> "), na Data de Emissão.

<b>FORMA DE PAGAMENTO</b>			
AMORTIZAÇÃO		JUROS REMUNERATÓRIOS	
Atualização Monetária	Forma de Pagamento	Taxa Efetiva	Forma de Pagamento
Atualização mensal, o Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pelo IBGE (" <u>IPCA/IBGE</u> ").	Nos termos previstos para amortização da 1ª Série.	18,02% (dezoito inteiros e dois centésimos por cento) ao ano, capitalizada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias a partir da Data de Emissão sobre o Valor Nominal Unitário.	Nos termos previstos para pagamento de juros remuneratórios da 1ª Série.

<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>	
Forma:	Nominativa, sem emissão de cédulas ou certificados.
Garantias:	Estão sendo constituídas as seguintes garantias para a presente Emissão, na forma disposta na Escritura de Emissão: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Cessão Fiduciária;</li> <li>b) Alienação Fiduciária de Ações;</li> </ul>

	c) Fiança; e d) Fundo de Reserva;
Data da Escritura de Emissão de Debênture:	04 de fevereiro de 2020

**QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR**

Nome ou Denominação Social:		CPF ou CNPJ:	
Hectare I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado		34.081.563/0001-73	
Endereço:	Nº:	Complemento:	
Avenida Brigadeiro Faria Lima	2277	2º andar	
Bairro:	Cidade:	UF:	País:
Jardim Paulistano	São Paulo	SP	Brasil

**DEBÊNTURES SUBSCRITAS**

QUANTIDADE	VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO POR DEBÊNTURE	VALOR TOTAL A SER INTEGRALIZADO
11.475 (onze mil quatrocentas e setenta e cinco)	R\$ 1.000,00 (um mil reais)	R\$ 11.475.000,00 (onze milhões quatrocentos e setenta e cinco mil reais)

**FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO**

As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED na conta corrente 6377-0, agência 6613, Banco Bradesco, de titularidade da **SECURITAS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA.** (CNPJ sob o nº 30.076.598/0001-63).

**ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES**

O Subscritor, neste ato, declara, em caráter irrevogável e irretroatável, em relação à Primeira Emissão Privada de Debêntures Não Conversível em Ações, da Espécie Com Garantia Real, da Emissora, para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão de Debêntures, a qual foi firmada de acordo com a autorização da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, datada de 03 de fevereiro de 2020, e realizada em observância ao disposto no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

São Paulo - SP, 04 de fevereiro de 2020.

\_\_\_\_\_  
Hectare I Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado  
*Subscritor*

\_\_\_\_\_  
*Emissora*

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
RG:  
CPF:

## ANEXO II

## CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

	Realizado	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20
Físico	9,54%	0,67%	1,56%	2,54%	3,29%	3,48%	3,88%	3,21%	3,30%
Financeiro	1.115.126	78.789	182.566	296.769	384.568	406.311	453.754	374.526	385.038

out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21
2,86%	3,21%	3,90%	3,20%	3,28%	3,74%	3,06%	3,65%	4,95%	5,50%
333.754	374.643	456.024	374.451	382.683	437.209	357.969	426.459	578.096	642.351

ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21	jan-22	Total
7,52%	7,77%	6,06%	3,29%	3,76%	2,78%	100,00%
878.922	908.250	708.154	384.167	439.363	324.434	11.684.378

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the right side and several smaller ones below it.



## ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa RESIDENCIAL HAUS GARTEN SPE S.A. consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
05419261952	
33105189904	